



ruimtelijke
denkers
wissing

Hof van Poortugaal schetsontwerp stedenbouwkundig plan

STAAT.

PG parnassia
groep

Colofon

Opdrachtgever:

Parnassia Groep

Documentnaam:

Wissing-1277-Hof van Poortugaal-schetsontwerp

Wijzigingsdatum:

16 augustus 2023

Team:

STAAT. BV., IDDS, Goudappel, De Wijde Blik, Ecoresult BV, Hoogendoorn Boomadvies, Alcedo, DSP Groep, Waterfeit, Fagus, Wissing B.V. en gemeente Albrandswaard

Niets uit dit document mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Wissing B.V. en naamsvermelding. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Wissing B.V.

Middenbaan 108, 2991 CT, Barendrecht
Postbus 37, 2990 AA, Barendrecht

T + 31 (0)180 61 31 44
www.wissing.nl

ruimtelijke
denkers
wissing

Inhoud

| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Colofon | 2 |
| Inleiding | 5 |
| Uitgangspunten | 6 |
| Modellen | 9 |
| Schetsontwerp | 11 |
| Parkeren | 16 |
| Deelgebied 5: Aan de rivier | 18 |
| Klimaatbestendig en biodivers | 22 |
| Veiligheid | 24 |
| Tot Slot | 27 |



Inleiding

Deze rapportage betreft de toelichting op het schetsontwerp stedenbouwkundig plan, hierna schetsontwerp, voor Hof van Poortugaal. Het is de uitwerking van de Nota van Uitgangspunten die door de gemeenteraad van Albrandswaard is vastgesteld, met 2 moties (Motie I is niet aangenomen):

Motie II:

In overleg te treden met Parnassia Groep om inzichtelijk te maken wat de consequenties zijn van een ontwikkeling zonder deelgebied 5: Aan de rivier.

Motie III:

Zoveel mogelijk in te zetten op het behoud van markante, beeldbepalende bomen op het Antesterrein
Bij noodgedwongen kap, te zorgen voor een passende compensatie die recht doet aan de gevelde boom.

Met de Nota van Uitgangspunten (hierna NvU) en de moties in de hand is in een aantal stappen een schetsontwerp gemaakt. Allereerst zijn een aantal schetsmodellen gemaakt voor de mogelijke verkaveling van het woning-

bouwprogramma. Na input van de gemeente en de participatie is gekomen tot een voorkeursmodel dat in deze rapportage wordt toegelicht.

Dit schetsontwerp geeft een beeld van de mogelijke invulling van het gebied en dient ter toets van het aantal woningen en om te bepalen waar hogere bebouwing mogelijk is. Ook is dit schetsontwerp de basis voor de financiële doorrekening van het project, de grondexploitatieberekening (grex). Daarbij wordt het als onderlegger voor het bestemmingsplan gebruikt. Het is echter géén definitief plan. Tezijnertijd zal het gebied, in delen, op de markt worden gezet. Op basis van de Nota van Uitgangspunten, het bestemmingsplan en een beeldregieplan is het aan de markt om dan een passende invulling voor het gebied te maken die aansluit op de marktvraag van dat moment. De uiteindelijke invulling kan/zal dus afwijken van het huidige schetsontwerp.

Dit schetsontwerp dient er dus voor om ruimtelijke keuzes te maken voor het bestemmingsplan en de programmatische en financiële haalbaarheid te toetsen.

Participatie

Voor de participatie zijn 3 bijeenkomsten georganiseerd: met de volgende onderwerpen

1. Verkeer;
2. Woonbebouwing;
3. Veiligheid, groen en beeldkwaliteit.

Voor een uitgebreide verslaglegging wordt verwezen naar het verslag van de participatie van De Wijde Blik. De belangrijkste reacties uit deze bijeenkomsten zijn verwerkt in het voorliggende schetsontwerp.

Eén van de belangrijke reacties sluit aan bij Motie II en betreft Deelgebied 5. De meningen om hier wel of niet te bouwen waren zeer verschillend. Er zijn op deze locatie verschillende mogelijkheden, maar vanuit de financiële haalbaarheid is een programma met circa 80 appartementen hier noodzakelijk. Dat is daarom uitgangspunt geweest voor dit schetsontwerp.

Uitgangspunten

De NvU beschrijft het vigerende beleid, een analyse en de uitkomsten uit de verschillende onderzoeken. Die hebben geleid tot een vlekkenplan met de volgende uitgangspunten (nummers corresponderen met de nummers op de tekening hiernaast):

1. Bestaande recreatiegebied behouden;
2. De bosranden en vleermuisroutes behouden en waar mogelijk versterken;
3. De hoofdroute wordt omgelegd richting het zuiden van het plangebied zodat er meer ruimte ontstaat voor woningbouw;
4. Groen hart als ontmoetings- en recreatiegebied voor wonen en zorg;
5. Woonvelden, met daarin gemengd woonprogramma (incl. parkeren) met een bouwhoogte van maximaal 7 lagen, bouwhoogte van 22 meter;
6. Blauwgroene landschappelijke 'vingers' die lopen tot aan de noordelijke bosrand;
7. Overgangsgebouw met lichte zorg en maatschappelijke plint, op termijn te realiseren na sloop van de huidige keuken gebouw K;
8. Behoud van het kantoor van Antes;
9. Ruimte voor nieuwe klinieken;
10. Wandelpaden verbinden het groene hart, het zorggebied en het woongebied met elkaar en de omgeving.
11. Woonveld in een natuurlijke omgeving.

Programma

De opgave voor het schetsontwerp is 525 woningen in een gedifferentieerd programma, waarvan 33% sociale huurwoningen. De woningen zijn onderverdeeld in 265 appartementen en 260 grondgebonden woningen, bestaande uit:

- 10% vrijstaande woningen
- 30% twee-onder-één-kapwoningen
- 60% rijwoningen

Naast het woningen zijn er uiteraard ook de zorgfuncties aanwezig en andere maatschappelijke. In de toekomst mogelijk ook eventueel commerciële functies. Deze maatschappelijke en commerciële functies krijgen een plek in het zorggebied, maar zijn op dit moment nog niet nader gedefinieerd. In het schetsontwerp zijn suggesties gedaan voor enkele nieuwe klinieken. Net als de woningen zijn deze slechts indicatief qua grootte en vorm. Ze zijn wel geïmponeerd binnen de aangegeven vlekken van het vlekkenplan.

Bouwstenen

Voor de uitwerking van het vlekkenplan zijn 7 bouwstenen opgesteld die in de NvU zijn toegelicht. Het betreft:

1. Openbaar groen raamwerk

De bestaande groene uitstraling van het gebied vormt het fundament.

2. Een heldere toegang

Het gebied wordt open en goed toegankelijk. Alle functies krijgen een duidelijke toegangsweg. Deze weg wordt als een meanderende 'parkway' door het gebied gelegd. De intensieve zorg behoudt zijn eigen toegang via de Kijvelandsekade.

3. Synergie tussen bebouwing en groen

Bebouwing en groen versterken elkaar.

4. Parkeren zorgvuldig geplaatst

Parkeren is hoogwaardig opgelost en belemmert de relatie tussen bebouwing en openbare ruimte niet.

5. Klimaatbestendig

Het gebied is klimaatbestendig en kan hevige regenbuien aan en is tevens bestand tegen droge tijden.

6. Netwerk van routes

Goede routes van en naar de omgeving en op het terrein zijn belangrijk.

7. Levendig en veilig

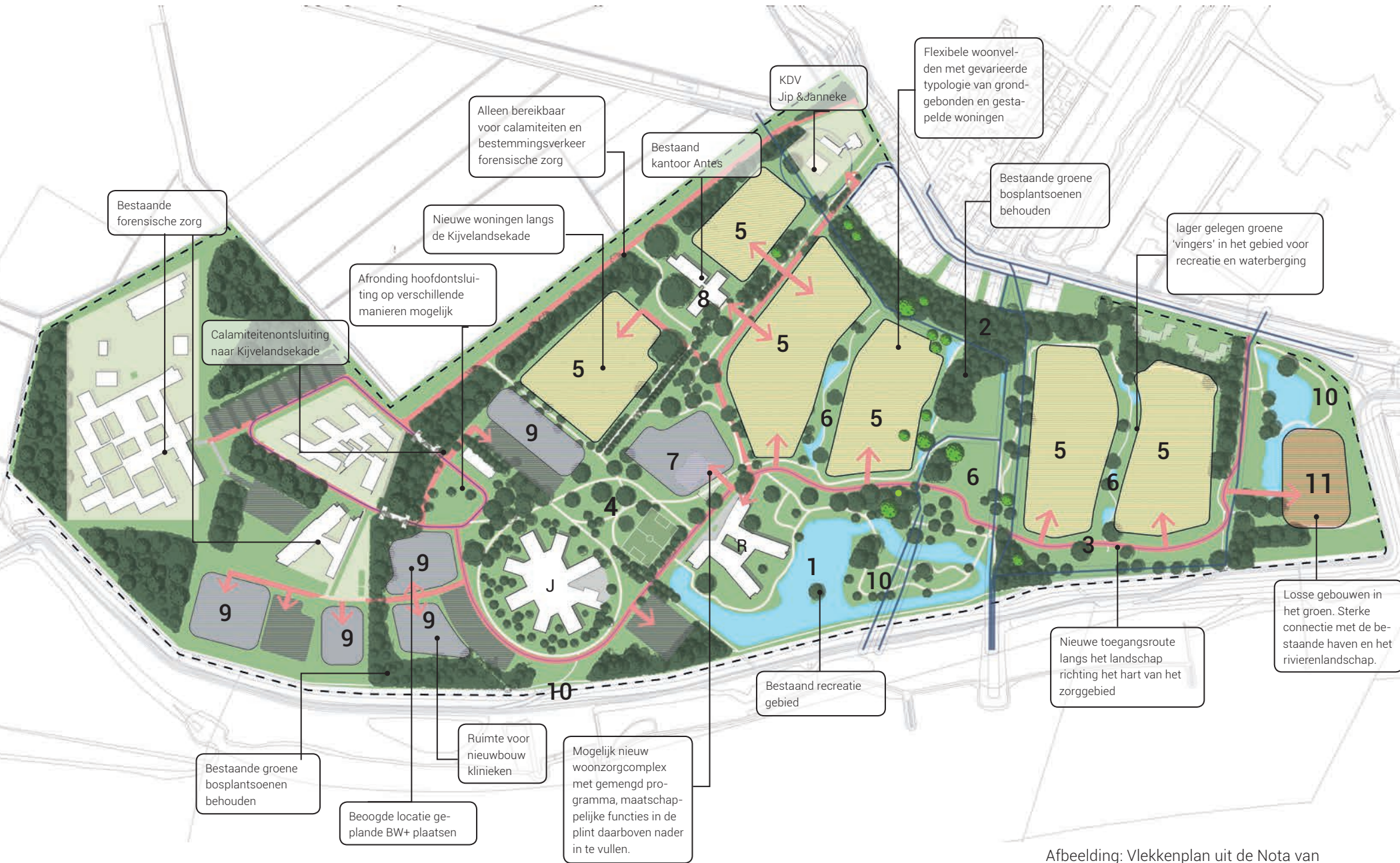
De transformatie moet ervoor zorgen dat het gebied levendiger wordt, om de aantrekkingskracht en de sociale veiligheid te vergroten.

Mobiliteit

Door Goudappel is, in het kader van de NvU, een onderzoek gedaan naar verkeer en parkeren. Op het gebied van parkeren zijn verschillende scenario's gemaakt met meer en minder collectief parkeren en deelmobiliteit. Het schetsontwerp gaat nog uit van een reguliere parkeersituatie met parkeren op eigen terrein en op straat.

De gemeente hanteert als uitgangspunt de meest actuele CROW-parkeernormen als basis (uitgangspunt; matig stedelijk, rest bebouwde kom). De normen uit het handboek verkeersmaatregelen zijn achterhaald en zodoende niet meer te gebruiken. Voor een haalbare businesscase én het realiseren van ruimte voor een fijne leefomgeving is het noodzakelijk om met een lagere parkeernorm te werken. Daarbij is het echter essentieel dat aan de voorkant wordt ingezet op mobiliteitsalternatieven. Dit zal separaat uitgewerkt moeten worden in mobiliteitsscenario's waarbij bijvoorbeeld onderzocht moet worden in welke vorm deelmobiliteit inpasbaar is. Dit vraagt mogelijk ook om parkeerregulering in het hele gebied en zelfs daarbuiten. Voor het schetsontwerp gaat dit te ver, maar het is een duidelijke opgave voor het vervolg.

Vanuit de participatie en door de gemeenteraad is er een voorkeursmodel gekozen voor de nieuwe toegangsweg naar het gebied. Door Goudappel is deze variant, vanaf de Albrandswaardseweg, langs de sportvelden, verder uitgewerkt.



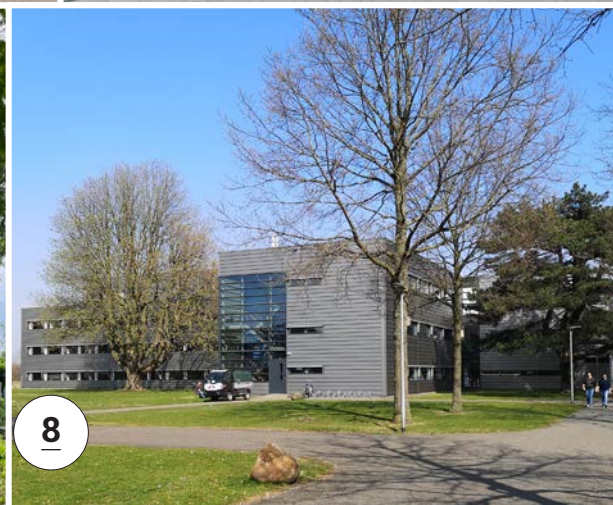
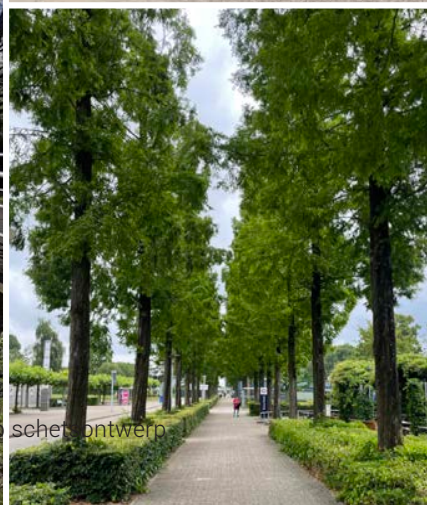
Afbeelding: Vlekkenplan uit de Nota van Uitgangspunten Hof van Poortugaal



historische bebouwing in het gebied



historische bebouwing in het gebied



Afbeelding: collage van bestaande, nieuwe en historische gebouwen op de locatie

Modellen

Op basis van het vlekkenplan en de bouwstenen uit de NvU is een proefverkaveling gemaakt met variaties in de positie van appartementen en de invulling van de Schapenweide:

Variant 1:

- Gevarieerd woonprogramma verspreid door het woongebied
- Appartementen op de 'schapenweide'

Variant 2:

- Appartementen aan de randen van het woongebied
- Kwadrantwoningen op de 'schapenweide'

Variant 3:

- Appartementen geclusterd in het woongebied
- Kwadrantwoningen op de 'schapenweide'.

De reacties vanuit de participatie waren verschillend. Te hoge gebouwen in nabijheid van bestaande woningen was een belangrijk punt vanuit omwonenden. Variant 1 had niet de voorkeur vanwege de nabijheid van appartementen bij de Albrandwaardsedijk. Variant 3 was echter wel een mogelijkheid. Hier ligt het oostelijke cluster appartementen op de afstand van de woningen doordat het parkeren ten noorden hiervan ligt. Appartementen aan de rand van het woongebied (variant 2), uitkijkend over groen en water, werd door omwonenden en woningzoekenden positief ervaren. Bouwen op Deelgebied 5 werd wisselend ontvangen. Diverse mensen geven aan dat hier helemaal niet gebouwd moet worden. Anderen, waaronder enkele aanwonenden en woningzoekenden gaven aan dat deelgebied 5 een mooie plek is om te wonen en ver weg van de bestaande woningen.

Uit een financiële toets van de modellen is naar voren gekomen dat appartementen op deelgebied 5 noodzakelijk zijn voor de haalbaarheid. Ook wordt met dit model het totale aantal appartementen en benodigde parkeerplaatsen beter gespreid over de gehele locatie en laat zo meer ruimte over voor groen. Daarbij moesten de modellen verder verdicht worden om de hoeveelheid uitgeefbaarheid en het aantal woningen te vergroten.



Afbeelding: Referentie appartementen in het groen (Botter Barendrecht)



Afbeelding: Referentie kwadrantwoningen (Kerckebosch Zeist)

Legenda

- Zorggebouwen bestaand
- Zorggebouwen nieuw (vorm en exacte positie indicatief)
- Appartementen (vorm en exacte positie indicatief)
- Grondgebonden woningen (vorm en exacte positie indicatief)
- Bussluizen (BS)





Schetsontwerp

Op basis van de modellenstudie, de uitkomsten uit de participatie en de financiële toets is een schetsontwerp gemaakt voor het volledige plangebied. Hierin de volgende uitgangspunten:

- Groene bosranden behouden en waar mogelijk extra aangevuld. Aandacht hierbij voor de overgangen openbaar/privé en toegankelijkheid voor beheervoertuigen;
- Waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden\ Groenstructuren van de vleermuisroutes behouden;
- Extra bomenrij behouden tegenover entree Antes kantoor, en extra losse bomen in het gebied;
- Groene 'vingers' liggen niet meer in noordzuid richting, maar in oost-west richting. Zo passen de bestaande bomen in deze groene ruimte tussen de woningen en sluiten recreatieve (wandeling)routes beter aan op de omgeving. Deze groene 'vingers' zijn iets versmald om te komen tot een haalbare invulling;
- Vijver wordt vergroot ten gunste van waterberging en ter verbinding van de gebieden en daarmee vergroten van het recreatieve karakter van het gebied. De exacte hoeveelheid waterberging wordt nader uitgewerkt
- Appartementen geclusterd aan de rand van het woongebied;
- Appartementen op Schapenweide, maar cluster verkleind zodat er meer zicht open blijft rondom de gebouwen. Parkeren is hier onder de bebouwing opgelost;
- Parkeren overige woningen zoveel mogelijk uit het zicht van het straatbeeld. Aandacht voor de sociale veiligheid door voldoende openheid en zicht vanuit de woningen;
- Woningbouw gevarieerd met ruimte voor bijzondere doelgroepen en typologieën;
- Bestaande en nieuwe zorggebouwen als losse volumes in het groen.;
- (Bestaand) Parkeren bij de zorggebouwen op straat in clusters tussen de gebouwen. Openheid van deze terrein is gewenst vanuit het oogpunt van veiligheid.









Parkeren

De huidige parkeernormen voor de gemeente staan in het Handboek Verkeersmaatregelen uit 2012. De gemeente heeft aangegeven dat de normen uit het handboek verkeersmaatregelen achterhaald zijn en zodoende niet meer te gebruiken. Er wordt daarom gewerkt aan nieuw beleid. Op dit moment gebruikt de gemeente van de meest actuele parkeernormen uit de ASVV, van de CROW, als basis (uitgangspunt; matig stedelijk, rest bebouwde kom).

Voor de haalbaarheid van het plan en de ruimtelijke kwaliteit is het beperken van de hoeveelheid parkeerplaatsen van belang. Dit uiteraard zonder dat het de functionaliteit van het gebied schaadt. Te weinig parkeerplaatsen leidt ook tot problemen met foutparkeerders in de groene ruimte.

Voor een goede afweging is onderstaand een vergelijk gemaakt waarbij is gekeken naar het handboek, de ASVV van de CROW en de passende parkeernorm die is opgesteld door de Provincie Zuid-Holland i.s.m. Goudappel. In deze passende parkeernorm is gekeken naar het werkelijke autobezit per type woning in een specifieke buurt

Zoals te zien in onderstaande tabel zijn er grote verschillen in parkeeraantallen. De huidige, achterhaalde, norm leidt tot een parkeerbehoefte van 945 parkeerplaatsen. Deze is bijna gelijk te stellen aan de gemiddelde norm van de ASVV. Aangezien het Handboek niet meer wordt gehanteerd door de gemeente geldt ook dat de gemiddelde norm uit de ASVV geen logisch uitgangspunt is. Om die reden is gekeken naar de minimale norm uit de ASVV en dat leidt tot een behoefte van 721 parkeerplaatsen. Ter vergelijking is gekeken naar passendeparkeernorm.nl en daaruit komt een behoefte van 735 parkeerplaatsen. Daarbij is wel één

afwijking opgenomen voor de sociale huurappartementen. De provinciale verordening hanteert voor deze categorie een norm van 0,7 PP/woning, exclusief bezoekersparkeren. Het aantal van 735 sluit aan op de minimale norm van de ASVV en daarom is deze voor de woningen aangehouden als uitgangspunt voor het schetsontwerp. In het schetsontwerp zijn nu circa 500 PP op maaiveld parkeerplaatsen ingetekend (incl. parkeren kantoor Antes), ca. 100 in de garage en 150 PP op eigen terrein. Totaal circa 750 parkeerplaatsen.

In de uitwerking wordt ook gekeken naar toepassing van deelmobiliteit. Dat zal naar verwachting steeds meer gebruikt worden waarmee de parkeerbehoefte verder omlaag kan.

Parkeren zorggebouwen

Er zijn geen duidelijke normen voor de zorggebouwen. De functies zijn zo specifiek dat hier geen algemene normen

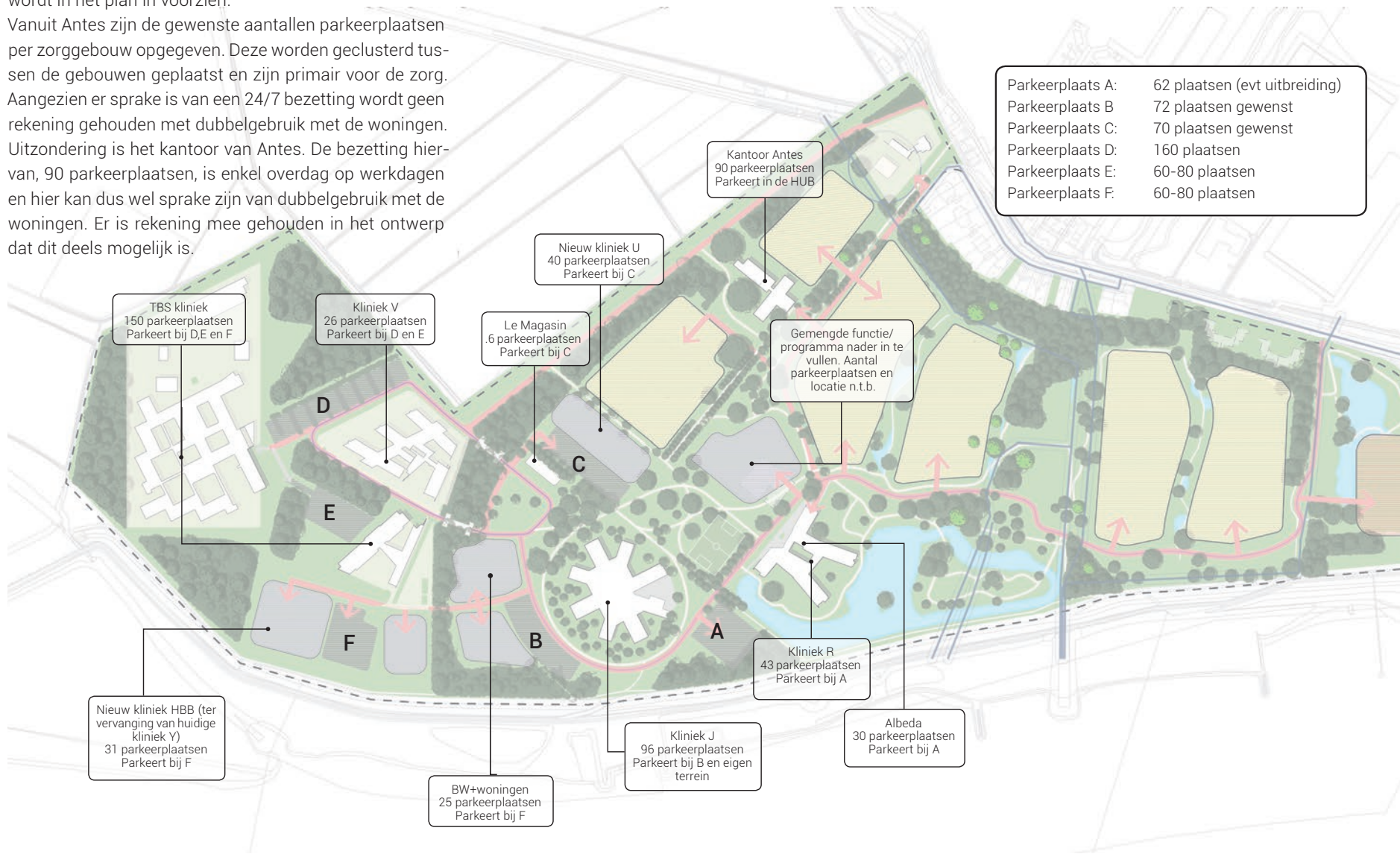
| | | | Handboek verkeersmaatregelen (2012) | | ASVV 2021 (CROW)* | | ASVV 2021 (CROW)* | | passendeparkeernorm.nl (PZH en Goudappel)** + 0,15PP bezoekersparkeren | | Toelichting bij passende norm |
|---------------------------------------|------------|--------------|-------------------------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------------------|------------------------|--|------------------------|---|
| | aantal | % | parkeernorm per woning | parkeerbehoefte totaal | parkeernorm minimaal per woning | parkeerbehoefte totaal | parkeernorm gemiddeld per woning | parkeerbehoefte totaal | parkeernorm per woning | parkeerbehoefte totaal | |
| Appartementen | | | | | | | | | | | |
| Sociaal 55m2 GO | 170 | 32,38% | 1,40 | 238,00 | 1,00 | 170,00 | 1,40 | 238,00 | 0,85 | 144,50 | In afwijking van de passende norm is hier de norm van 0,7PP/won aangehouden conform provinciale verordening, met 0,15 bezoekersparkeren |
| Vrije sector huur, klein 70-75m2 GO | 15 | 2,86% | 1,80 | 27,00 | 1,00 | 15,00 | 1,40 | 21,00 | 1,15 | 17,25 | appartemente koopwoning |
| Vrije sector huur, midden 70-75m2 GO | 15 | 2,86% | 2,00 | 30,00 | 1,00 | 15,00 | 1,40 | 21,00 | 1,15 | 17,25 | appartemente koopwoning |
| Vrije sector koop, groot >95m2 GO | 65 | 12,38% | 2,00 | 130,00 | 1,60 | 104,00 | 2,00 | 130,00 | 1,15 | 74,75 | appartemente koopwoning |
| Totaal appartementen | 265 | | | 425,00 | | 304,00 | | 410,00 | | 253,75 | |
| Grondgebonden woningen | | | | | | | | | | | |
| Rijwoning, beuk 5,10m. | 40 | 7,62% | 2,00 | 80,00 | 1,50 | 60,00 | 1,90 | 76,00 | 1,75 | 70,00 | rijwoning koop |
| Rijwoning, beuk 5,40m. | 35 | 6,67% | 2,00 | 70,00 | 1,50 | 52,50 | 1,90 | 66,50 | 1,75 | 61,25 | rijwoning koop |
| Rijwoning, beuk 5,70m. | 65 | 12,38% | 2,00 | 130,00 | 1,50 | 97,50 | 1,90 | 123,50 | 1,75 | 113,75 | rijwoning koop |
| 3^1-woning, beuk 5,70 / 6,00m. | 10 | 1,90% | 2,00 | 20,00 | 1,70 | 17,00 | 2,10 | 21,00 | 1,95 | 19,50 | gelijk gehouden aan twee-onder-één-kapwoningen |
| 2^1-woning, beuk 5,70 / 6,00 / 7,00m. | 85 | 16,19% | 2,00 | 170,00 | 1,70 | 144,50 | 2,10 | 178,50 | 1,95 | 165,75 | |
| Vrijstaande woning | 25 | 4,76% | 2,00 | 50,00 | 1,80 | 45,00 | 2,20 | 55,00 | 2,05 | 51,25 | |
| Totaal appartementen | 260 | | | 520,00 | | 416,50 | | 520,50 | | 481,50 | |
| TOTAAL | 525 | 0,00% | | 945 | | 721 | | 931 | | 735 | |

*Uitgangspunt is rest bebouwde kom, matig stedelijk

** Op basis van referentie: Wijk 03 Poortugaal-Zuid/vergelijkbare buurten

op van toepassing kunnen worden verklaard. Er is, zie ook NvU, gekeken naar de daadwerkelijke behoefte en daar wordt in het plan in voorzien.

Vanuit Antes zijn de gewenste aantallen parkeerplaatsen per zorggebouw opgegeven. Deze worden geclusterd tussen de gebouwen geplaatst en zijn primair voor de zorg. Aangezien er sprake is van een 24/7 bezetting wordt geen rekening gehouden met dubbelgebruik met de woningen. Uitzondering is het kantoor van Antes. De bezetting hiervan, 90 parkeerplaatsen, is enkel overdag op werkdagen en hier kan dus wel sprake zijn van dubbelgebruik met de woningen. Er is rekening mee gehouden in het ontwerp dat dit deels mogelijk is.



Afbeelding: parkeerbehoefte en -verdeling zorggebouwen (ondergrond is. vlekkenplan uit NvU)

Deelgebied 5: Aan de rivier

In de NvU zijn deelgebieden benoemd. Deelgebied 5, Aan de rivier, valt buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Provincies regelen in hun ruimtelijke verordeningen de specifieke gevallen waarin gemeenten alsnog woningbouw mogen realiseren buiten BSD. Er heeft een eerste afstemming met de provincie plaatsgevonden en nader onderzoek zal moeten plaatsvinden om het huidige voorstel op dit deelgebied te onderbouwen.

Er is in dit stadium globaal gekeken naar het Gebiedsprofiel IJsselmonde en Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland.

Gebiedsprofiel IJsselmonde (Provincie Zuid-Holland):

Het vrijetijdslandschap is gericht op de recreatieve beleving van het landschap en de dorpen. Het gaat om een

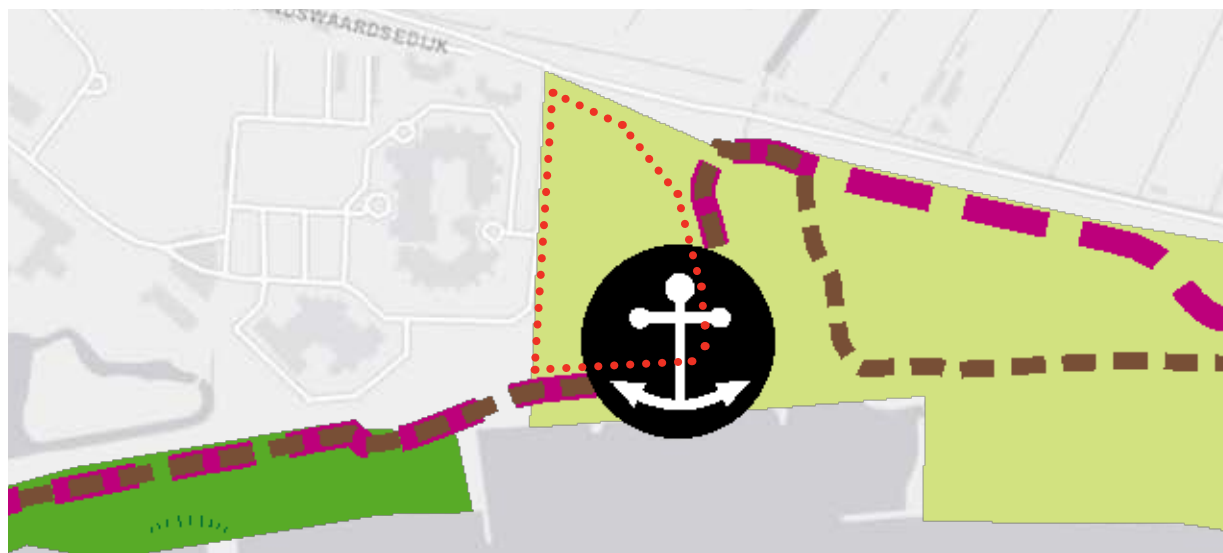
verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. IJsselmonde is een sterk verstedelijkt gebied met een grote vraag naar stedelijke uitloopmogelijkheden. Het open, agrarisch polderlandschap wordt graag door de bewoners uit de omliggende steden gebruikt om te recreëren. Daarnaast is er een aantal recreatiegebieden aangelegd voor meer intensieve recreatie. Een groot deel van het recreatieve gebruik van het gebied is tevens gekoppeld aan het water van de Oude Maas, De Waal en Devel.

In het gebiedsprofiel wordt op de kaart van het vrijetijdslandschap is de locatie aangeduid als 'Dagrecreatie'. Deelgebied 5 is nu echter niet openbaar toegankelijk. De dagrecreatie gaat via het bestaande fietspad om de locatie heen. Dat fietspad vormt geen onderdeel van het plan. Met

de ontwikkeling wordt het gebied wel openbaar toegankelijk en zal het grotendeels recreatief gebruik krijgen en daarmee invulling geven aan het gebiedsprofiel.

3 Hectare kaart

In Artikel 6.10, Stedelijke ontwikkelingen, van de provinciale verordening is aangegeven dat indien een stedelijke ontwikkeling een omvang heeft van meer dan 3 hectare en buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gerealiseerd, deze alleen mogelijk is als deze locatie is opgenomen op de zogenaamde 3 hectare kaart en de bijbehorende tabellen in het Programma ruimte. De locatie is circa 2,6 hectare groot en slechts een deel daarvan wordt daadwerkelijk ontwikkeld. Daarmee speelt deze regel niet voor dit deelgebied.



..... grens locatie

| Vrijetijdslandschap | |
|---------------------|---------------------------|
| | Huys ten Donck |
| | Kasteel van Rhoon |
| | Jachthaven |
| | Kerktoren |
| | Uitkijkpunt |
| | Veerstoep |
| | Molen |
| | Lange afstand fietsroute |
| | Lange afstand wandelroute |
| | Ruiterroute |
| | Kanoroute |
| | Kreek |
| | Windvang rond molen |
| | Waterrecreatie |
| | Dagrecreatie |
| | Natuurrecreatie |
| | Sportveld |
| | Verblijfsrecreatie |

Cat. 2 Groene Buffer en recreatiegebied (Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland):

In de omgevingsverordening wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit beschreven waar aan voldaan moet worden: en welke motivering nodig is om hier wel te bouwen:

“§ 6.2.2 Ruimtelijke kwaliteit:

Artikel 6.9b Beschermingscategorie 2 Recreatiegebied

Een bestemmingsplan voor een locatie binnen recreatiegebied waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen voor zover:

- de ontwikkeling geen beperking oplevert voor de openbare toegankelijkheid van het gebied, rekening houdend met het huidige gebruik van het gebied;
- de ontwikkeling gericht is op de vergroting van de diversiteit en de kwaliteit van het recreatiegebied en ook de recreatieve waarde van het gebied zal versterken;
- de ontwikkeling past bij de uitstraling en het recreatieve gebruik van het gebied;
- de ontwikkeling bijdraagt aan de samenhang tussen binnenstedelijke en buitenstedelijke groen- en waterstructuren;
- de ontwikkeling zo mogelijk gekoppeld wordt aan recreatie knooppunten en cultuurhistorisch erfgoed.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt buiten bestaand stads- en dorpsgebied houdt rekening met een zo hoog mogelijke woningdichtheid en draagt bij aan een goede woon- en leefomgeving.

Een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe sociale huurwoningen hanteert een parkeernorm van maximaal 0,7 autoparkeerplaats per sociale huurwoning.

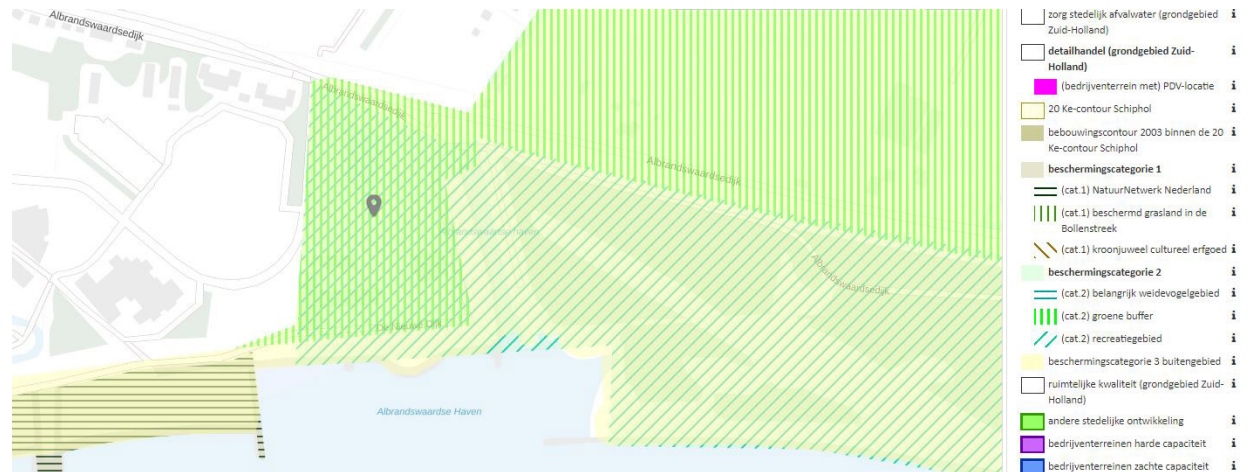
Artikel 6.9d Beschermingscategorie 2 Groene buffers

1. Een bestemmingsplan voor een locatie binnen groene buffers waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 14 in bijlage II kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover dit geen groot-schalige ontwikkelingen behelzen en de bufferfunctie blijkens een afdoende motivering niet onevenredig wordt verstoord.
2. In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- de functie van het gebied als tegenhanger van de stedelijke verdichting en stedelijke dynamiek;
- de identiteit die het gebied verleent aan de nabij gelegen stedelijke omgeving;
- de bescherming die het gebied biedt tegen grootschalige stedelijke ontwikkeling;
- de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.”

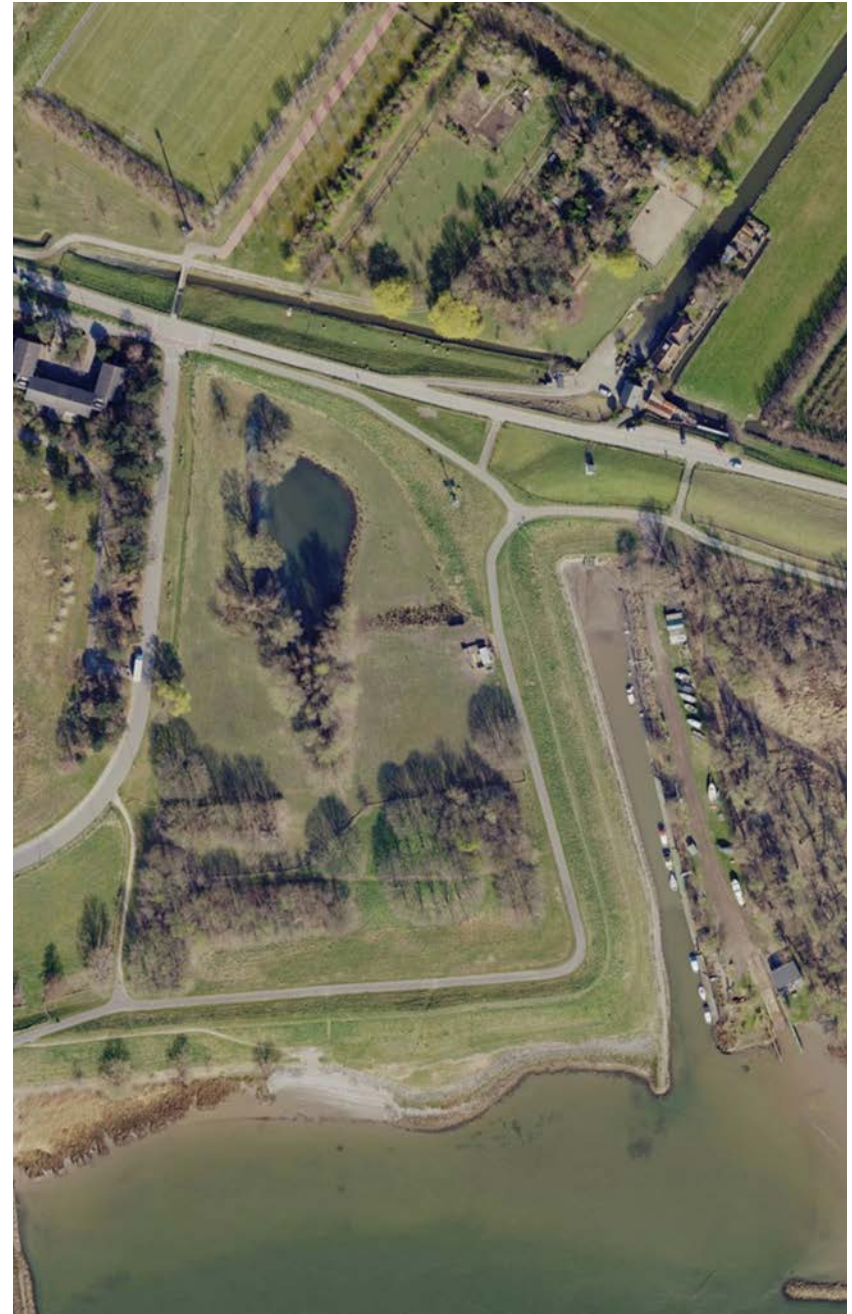
Hoewel dit nader onderbouwd moet worden lijkt de ontwikkeling te kunnen voldoen aan de bovenstaande uitgangspunten. De ontwikkeling gaat zorgen voor een openbare toegankelijkheid en daarmee een grotere kwaliteit van het recreatiegebied. Het gaat de recreatieve ruimte van Hof van Poortugaal sterker verbinden met de Johannapolder. Het zorgt er ook voor dat de sociale woningbouw in de rest van de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Er is gekozen voor het gebruik van een beperkt deel van de ruimte door compact en in hoge dichtheid te bouwen.

De onderbouwing zal onderdeel zijn van het bestemmingsplan.



Uitsnede provinciale omgevingsverordening met beschermingszone 2 Recreatiegebied en Groene Buffers

Nu



Bestaande situatie op de locatie
Deelgebied 5, Aan de rivier

Toekomst?

- Compact ensemble van 3 gebouwen met doorzichten;
- Positie zodanig dat waardevolle bomen behouden blijven;
- Parkeren onder het ensemble, landschappelijk ingepast;
- Nieuwe paden waarmee het een open recreatief gebied wordt.



Indicatieve bebouwing op de locatie
Deelgebied 5, Aan de rivier

Klimaatbestendig en biodivers

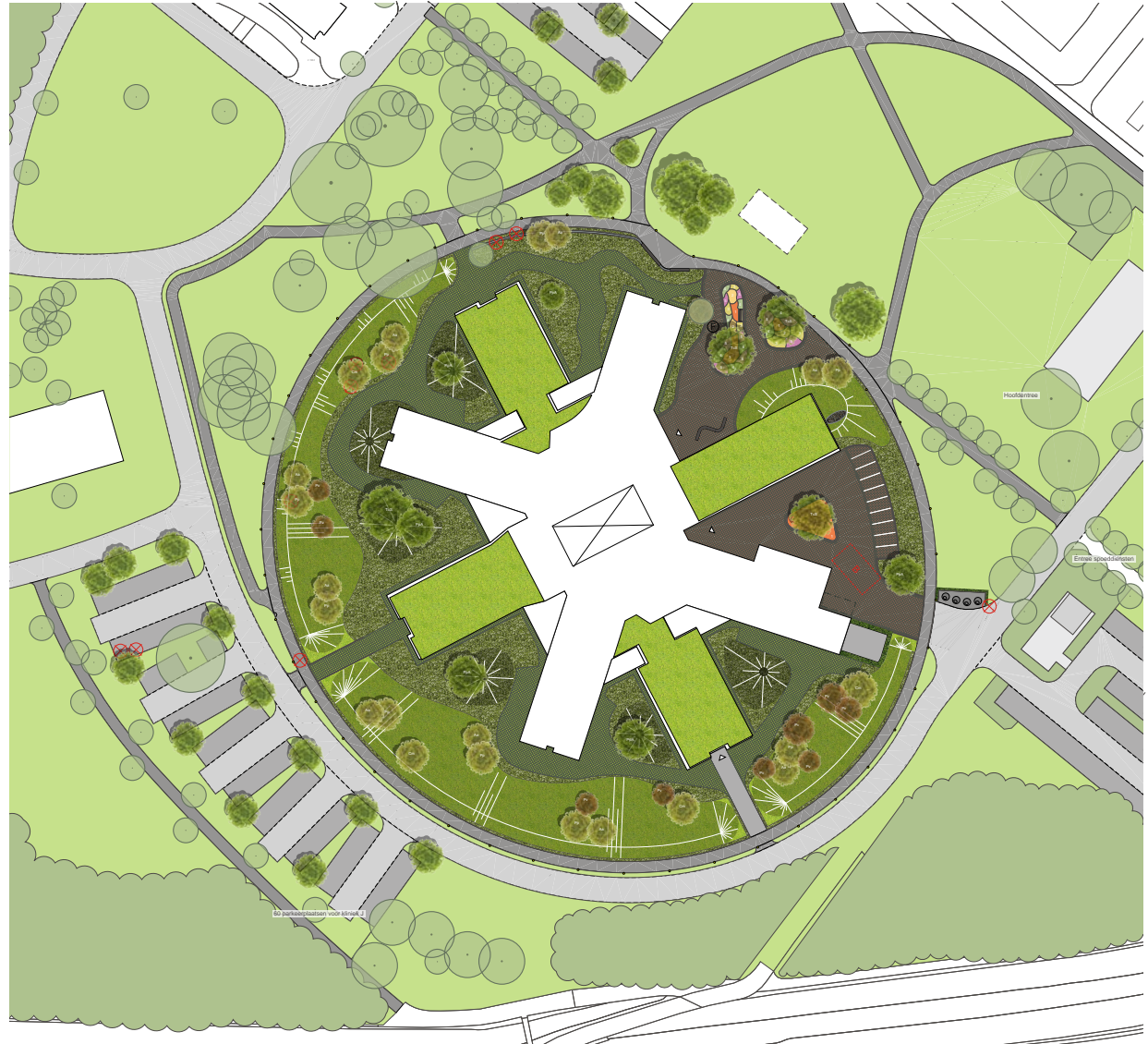
Hof van Poortugaal wordt biodivers en klimaatbestendig. In de NvU zijn hiervoor al suggesties gedaan, maar dit is nog weinig concreet. Het schetsontwerp biedt ruimte voor de uitwerking van de suggesties, maar dit kan pas worden uitgewerkt als er een stedenbouwkundige verkaveling komt die ook gerealiseerd zal worden. Dan kunnen maatregelen concreet en SMART gemaakt worden.

Biodiversiteit

Uit eerdere ruimtegebruikstudies blijkt dat circa 50% van het totale gebied (circa 45 hectare) groen, of water blijft danwel wordt. Een enorm areaal dat ruimte biedt aan de natuur en biodiversiteit, in combinatie met recreatie en verblijf.

Bestaande bosranden en boomclusters worden behouden en daarmee de aanwezige biodiversiteit. Het overige groen is op dit moment vooral gras en heeft weinig ecologische waarde. Door een grotere differentiatie met bloem- en kruidenrijk grasland en heesters en de toevoeging van gevarieerde bomen die voor doelsoorten waardevol zijn vergroten we de ecologische waarde.

Dit zal bij de ontwikkeling worden uitgewerkt in een inrichtingsplan. De eerste aanzet bij de zorggebouwen is gemaakt bij kliniek J waar een gedifferentieerde groene buitenruimte zal worden aangelegd.



Definitief ontwerp buitenruimte Kliniek J

Klimaatbestendigheid

Hittestress

In de NvU staat beschreven dat door het behouden van het overgrote deel van de bomen er een grote hoeveelheid schaduw zal zijn in zonnige dagen. Dit beperkt oververhitting en verdamping. In het schetsontwerp zijn zelfs meer bomen behouden en worden nieuwe bomen geplant. In de verdere uitwerking is het goed om dit aspect van schaduw in de openbare ruimte ook meetbaar te maken en met de gemeente te bepalen wat de wens is op dit punt.

Waterberging

Bij hevige regenval is bergingsruimte nodig en daarom worden in de nieuwe situatie grote, doorgaande, groenstructuren aangebracht met bergingsruimte in de vorm van waterpartijen of wadi's. Gecombineerd met groene daken en gevels ontstaat een set aan klimaatmaatregelen. Op basis van het schetsontwerp stedenbouwkundig plan is er een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Onderdeel hiervan is een toets om de benodigde waterberging op de locatie te bepalen. Onderstaand een samenvatting van de uitkomsten.

Het plangebied omvat twee peilgebieden. Het grootste deel van het plangebied heeft een vast peil van 0,80 m+NAP. Deelgebied 5. Aan de rivier heeft een peil van 0,0 NAP. In het plangebied zijn twee vijvers aanwezig, in beide peilgebieden één. Ten gevolge van de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe met 2,66 ha. Hierbij is zowel rekening gehouden met de woningbouwontwikkeling (toename verharding 1,73 ha) als met de invulling van de gereserveerde bouwvlakken voor mogelijke nieuwbouw op het zorgdeel van de locatie (toename verharding 0,93 ha) hoewel er geen concrete bouwplannen zijn voor het merendeel van deze bouwvlakken.

Volgens het beleid van het waterschap dient de toename van het verhard oppervlak gecompenseerd te worden met 14% dat betekent dat er 0,37 ha wateroppervlak toegevoegd dient te worden. In het schetsontwerp stedenbouwkundig plan is reeds 0,24 ha extra water ingetekend door het vergroten van de grote vijver achter kliniek R.

De resterende opgave in het grote peilgebied kan worden ingevuld door de grote vijver nog iets meer uit te breiden of bijvoorbeeld een droogvallende oever. Om de opgave te compenseren met wadi's zijn erg veel wadi's benodigd, bovendien heeft dit niet de voorkeur van het waterschap.

Het uitbreiden van de vijver in het kleine peilgebied is niet erg doelmatig omdat dit water direct afgevoerd wordt naar de lageregelegen polder aan de noordzijde, zonder de vijver te benutten. De kleine vijver is meer dan groot genoeg om het hemelwater van de extra verharding te bergen en vertraagd af te voeren. Een en ander zal in de nadere planuitwerking verder uitgewerkt worden.

De gemeente heeft de wens zoveel mogelijk naar het convenant klimaatadaptief bouwen van Zuid-Holland te handelen. Naast de bergingseisen van het waterschap is geen aanvullende berging noodzakelijk, mits voldaan wordt aan het criterium geen schade bij extreme neerslag. In het opstellen rioolplan zal dit samen met het hemelwaterriool uitgewerkt worden.

Droogte

Ook is onderzoek gedaan naar het thema verdroging. In het plan wordt voldaan aan het criterium dat meer dan 50% van de neerslag in het gebied geïnfilteerd moet worden, omdat circa 60% van het gebied onverhard blijft. Het afvalwater zal ingezameld worden door middel van een vuilwaterriool en vervolgens afgevoerd worden naar het bestaande rioolgemaal.

Waterkering

Er wordt niet gebouwd in de waterkering, wel in de beschermingszone van de waterkering. Hierbij zal gebouwd worden conform de regels van het waterschap. De huidige waterkering is ruim hoger dan de vereiste minimale kruinhoogte, een dijkverhoging is daarom vooralsnog niet te verwachten voor deze locatie.



Legenda

plangrens
Plangrens
Plangebied woongerrein

Vlakkenkaart plansituatie

dak
verharding
kavel 20% verhard
kavel 25% verhard
kavel 50% verhard
groen
water

Waterhuishoudingsplan - uitgevoerd door Waterfeit
boven: bestaande toestand, onder nieuwe toestand

Veiligheid

Voor veiligheid zijn diverse adviezen afgegeven en is door DSP een studie gedaan o.b.v. de eerste proefverkavelingen. In de afbeeldingen de positieve (veiligheid) aspecten en de aandachtspunten (risico):

Risico's

Zichtbaarheid

- Doodlopende wegen zorgen voor minder sociale controle
- De grote parkeerplaats aan westzijde leidt tot gebrekkig eigenaarschap
- Slechte zichtlijn door kronkelende weg ten westen van middelste groenstrook

- Cluster westelijk van middelste groenstrook: veel zij- en achterkanten huizen aan straatzijde en daardoor beperkt zicht vanuit woningen

Toegankelijkheid

- Op aantal punten: 1 ontsluitingsroute zorgt voor beperkte vluchtmogelijkheid



Afbeelding: Risicokaart

Sterke punten:

Zichtbaarheid

- Overzichtelijk door veel (laag) groen

Eenduidigheid

- Cluster oostelijk van middelste groenstrook: heldere verkaveling met veel zicht vanuit woningen op straatzijde

Toegankelijkheid

- Routing helder door hoofdroute
- Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Aantrekkelijkheid

- Geen aantrekkelijke route voor sluipeerkeer: door bochten snelheidsbeperking
- Aantrekkelijk groen: vijver, bomen en bosschages
- Ruimtelijke, groene opzet

In het schetsontwerp zijn de benoemde sterke punten verwerkt. Heldere routes, beperking sluipeerkeer en voldoende beperking snelheid. Daarbij veel open zicht, waar dat in eerdere verkavelingen niet altijd het geval was, en ogen op de openbare ruimte. Aandacht is er gevraagd voor de grote parkeerhoven. Die zitten er nog wel in om de auto uit het zicht te houden van de openbare ruimte. Wel zijn er diverse oplossingen gekozen met ook voorkanten op deze parkeerruimten. Belangrijk in de uitwerking is om ook deze ruimten aangenaam en veilig te maken.



Afbeelding: Veiligheidskaart



Afbeelding: Aangepast vlekkenplan

Tot Slot

Zoals aangegeven dient het schetsontwerp stedenbouwkundig plan enkel als onderlegger voor de haalbaarheidsfase en het bestemmingsplan. De Nota van Uitgangspunten met het daarin opgenomen vlekkenplan is samen met het bestemmingsplan en beeldregieplan leidend voor de verdere ontwikkeling.

Op basis van het schetsontwerp en de financiële doorrekening zijn er 3 aanpassingen doorgevoerd in het vlekkenplan:

- Er is een extra bomenlaan behouden;
- De groene verbindingen door de woongebieden zijn gedraaid en versmald. Zo worden de recreatieve routes versterkt en blijft er voldoende ruimte voor groen;
- Deelgebied 5, Aan de rivier, heeft een andere ontwikkelvlek gekregen die minder ver doorloopt naar het noorden en zuiden, maar meer ruimte neemt aan de westzijde. Zo wordt meer afstand gehouden tot de dijk en bestaande bomen en wordt haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Bestemmingsplan

Op basis van dit aangepaste vlekkenplan wordt het bestemmingsplan opgesteld. Een mogelijkheid is dat enkel het woongebied een nieuw bestemmingsplan krijgt. De kaders wijzigen tenslotte niet in de rest van het gebied. Gemeente geeft echter aan voorkeur te hebben voor een integraal nieuw bestemmingsplan voor het hele bestemmingsvlak met de bestemming Maatschappelijk in het bestemmingsplan Poortugaal Dorp, vastgesteld 15-07-2013. In dat laatste geval wordt het volgende voorgesteld:

- Het deel voor de zorggebouwen behoudt de bestemming 'Maatschappelijk', met bijbehorende regels.

- Voor het zorggebouw tussen woongebied en zorggebied kan eventueel gekozen worden voor de bestemming 'Gemengd' waar zowel wonen, zorg als andere functies een plek binnen kunnen krijgen.
- De woonvelden kunnen de bestemming 'woongebied' krijgen waarbinnen zowel wonen, wegen, groen en water een plek kunnen krijgen;
- Basishoogte voor de grondgebonden woningen is 11 meter;
- De zuidelijke woonvelden en het veld op deelgebied 5, Aan de rivier, krijgt een aanduiding met appartementen toegestaan en een hogere bouwhoogte van maximaal 5 bouwlagen (16 meter) met accenten tot maximaal 7 bouwlagen (22 meter).
- Overwogen kan worden om de nieuwe ontsluitingsweg aan te duiden, of de bestemming 'verkeer en verblijf' te geven.
- Waardevolle groenstructuren zouden met een extra aanduiding beschermd kunnen worden, of de bestemming groen kunnen krijgen.

Beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen

Parallel aan het bestemmingsplan wordt ook een beeldkwaliteitsplan op hoofdlijnen opgesteld. Voorheen zou dit onderdeel kunnen worden van de Welstandsnota, maar die vervalt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Aandacht dus voor de wijze waarop dit document kan worden verankerd in toekomstig beleid/het omgevingsplan.

Dit plan betreft zowel de gebouwen, als de openbare ruimte op hoofdlijnen. In de uitwerking moet dit worden aangevuld met een inrichtingsplan. Dit zodra er een VO/DO stedenbouwkundig plan is.

