GEMEENTE

Lansingerland

GEMEENTE Lansingerland

# WESTPOLDER-BOLWERK

Planuitwerking en optimalisatie deelplan 4-West

# OPBOUW

- Aanleiding
- Setting
- Stedenbouwkundige visie
- Doelgroepen
- Mobiliteitsvisie & parkeernorm
- Afsluiting

# AANLEIDING

- In 2016 ‘Allonge’ op Samenwerkingsovereenkomst (2003) gesloten
- Solide afspraken over planning en financien
- Onderlegger in programma: 192 ‘reguliere’ woningen

Sindsdien:

- Gehele gebied ten oosten van het spoor en deelplan 7 zijn uitgewerkt
- Deelplan 6 wordt uitgewerkt op basis van huidige kaders
- Huidige inzichten en vragen leiden tot optimalisatie van deelplan 4 west
    - Programma
    - Mobiliteit

**Coalitieakkoord 2018-2022**

## Woningbouw - Kwaliteit woongebieden

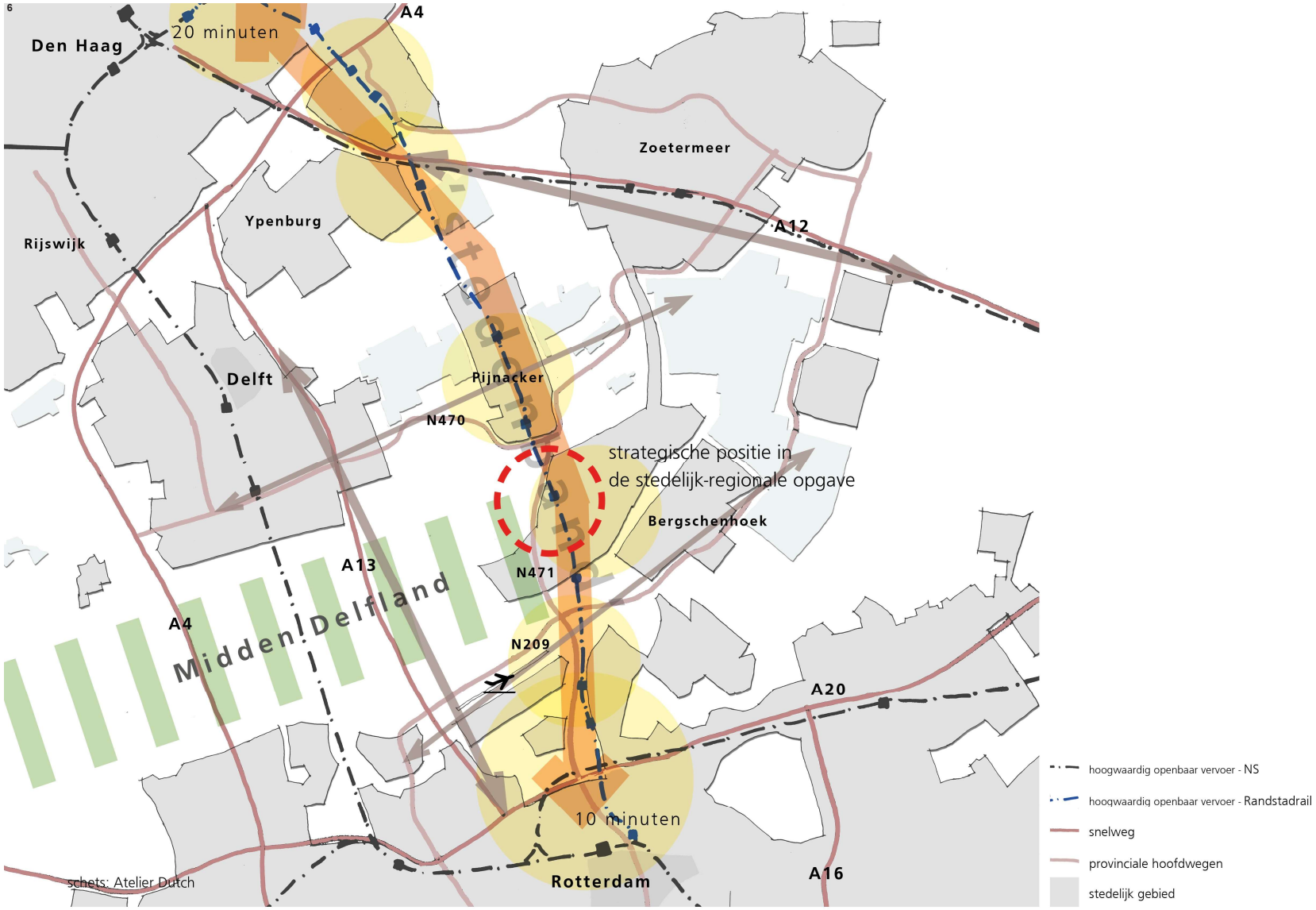
- Groene woongebieden met **gevarieerde inrichting van de openbare ruimte** en aandacht voor **klimaatadaptatie**
- Maximale bouwhoogte van 15 meter (=5 lagen), overschrijding van maximale bouwhoogte is mogelijk als

  **drager van goed openbaar vervoer en bij bouw van kleinere woningen**
- **Mix van woningen** voor diverse leeftijdsgroepen, primair voor eigen behoefte
- Inzetten op vergroten van aantal woningen voor lagere inkomens: goede mix **middeldure huurwoningen** (€ 710 - €

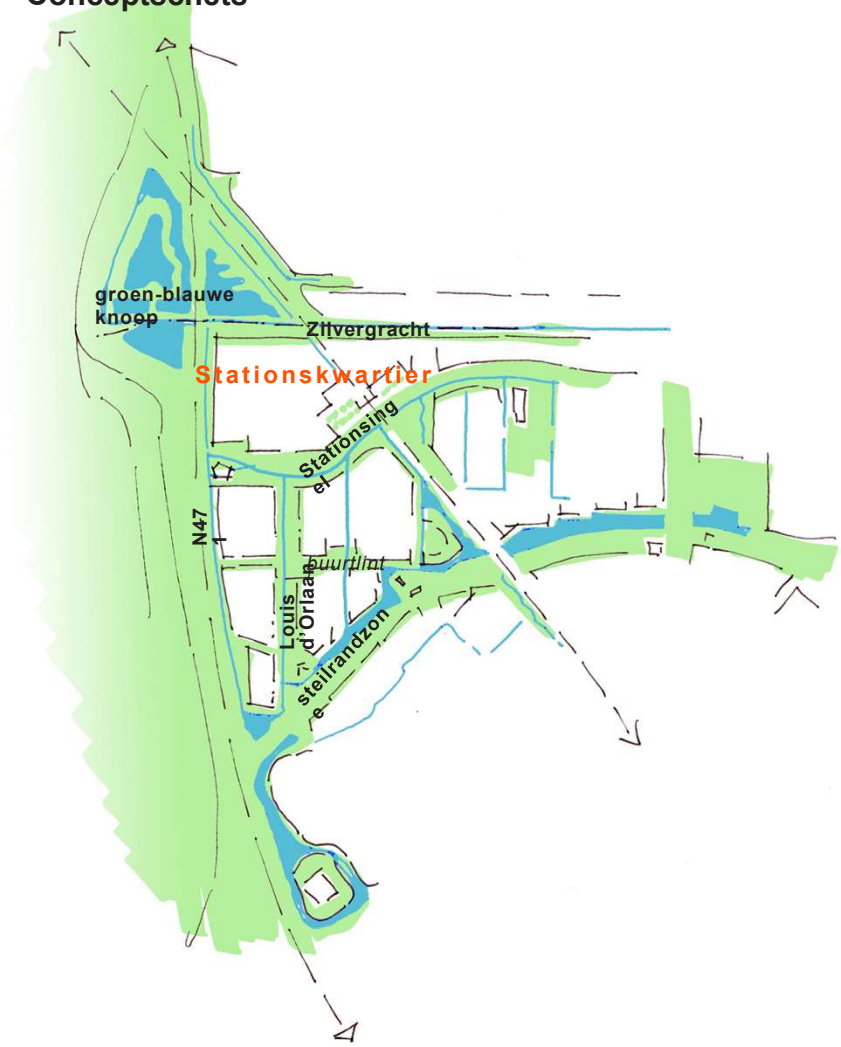
  1.000 per maand) en **1-2 persoonshuishoudens** niet grondgebonden (huur, maar ook koop tot € 180.000 VON).
- Inzetten op urgente woonbehoefte, met name gericht op **ouderen, jongeren en gebroken gezinnen**
- Inzetten op een groter aanbod van **starterswoningen en jongerenhuisvesting**
- Gevarieerd aanbod van meergezinswoningen per complex

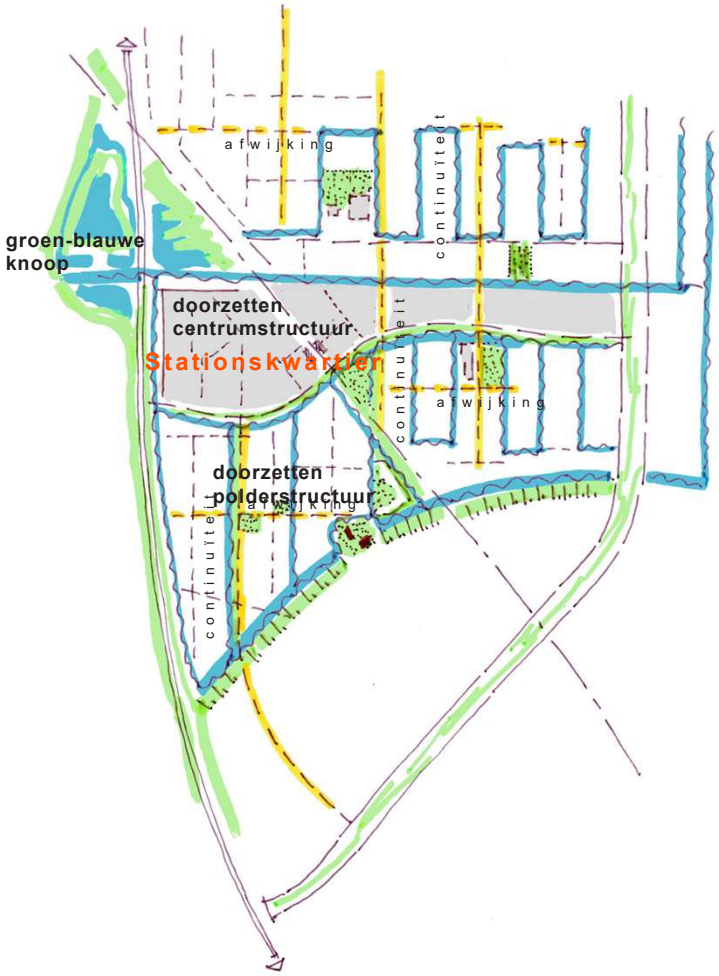
## Openbaar vervoer

- Doel is **openbaar vervoer** binnen en tussen de kernen te **versterken** én versterken van het (inter)-regionaal openbaar vervoer.
- Het stimuleren van het gebruik van openbaar vervoer door versterken van het **reizigerspotentieel in directe omgeving**.
- Mogelijkheid tot parkeren auto's en fietsen optimaliseren, **fietsparkeren en huurfietsen uitbreiden**


6
Den Haag
20 minuten
A4
Zoetermeer
A12
Ypenburg
Rijswijk
Delft
Rijnacker
N470
strategische positie in
de stedelijk-regionale opgave
Bergschenhoek
A13
N471
A4
Midden Delfland
N209
A20
10 minuten
Rotterdam
A16
schets: Atelier Dutch
3
hoogwaardig openbaar vervoer - NS
hoogwaardig openbaar vervoer - Randstadrail
snelweg
provinciale hoofdwegen
stedelijk gebied

## Conceptschets



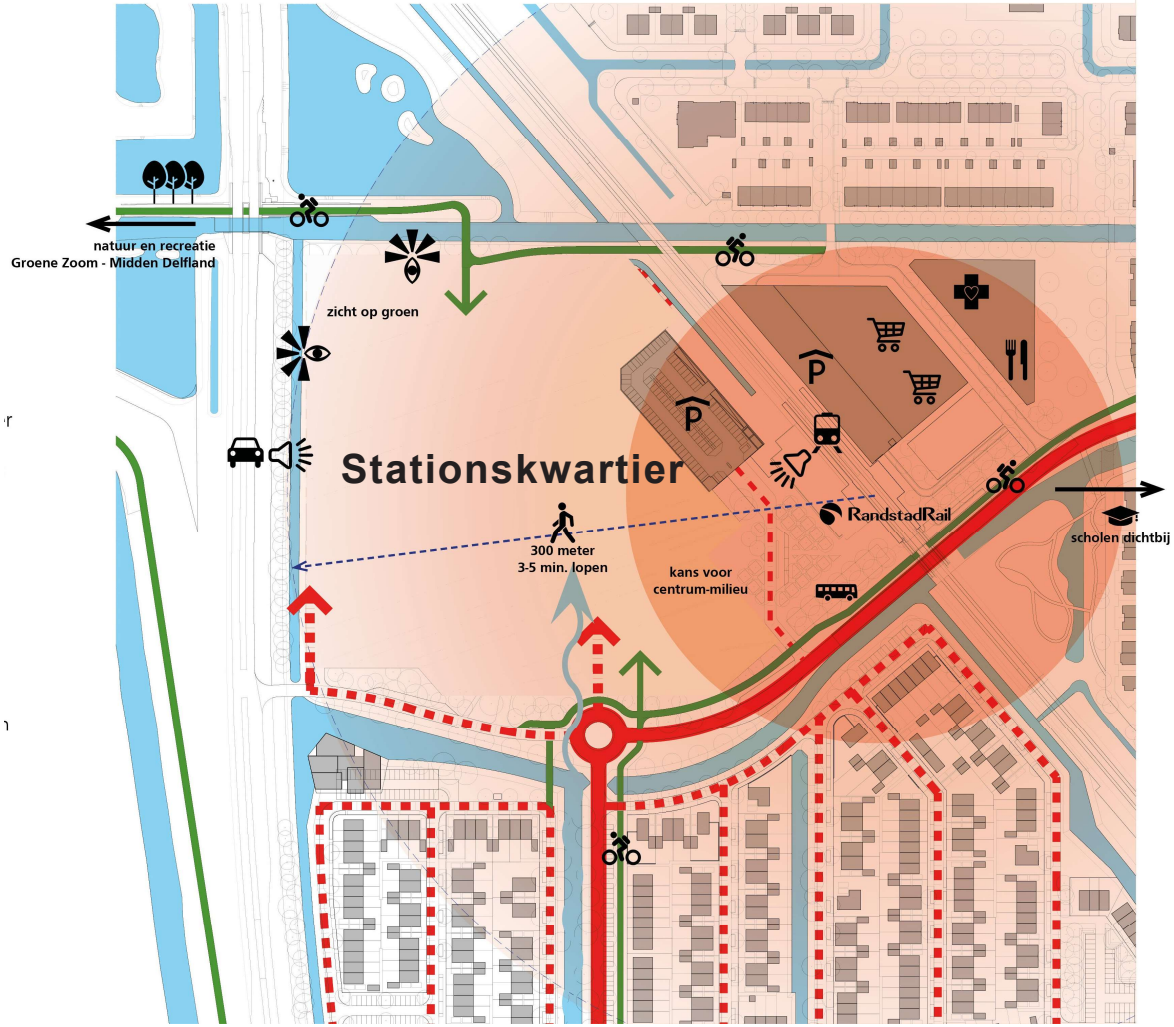



# **Essentie van de locatie** randvoorwaarden

**nabijheid van:**
- hoogwaardig openbaar vervoer
- voorzieningen, winkels
- gezondheidszorg en onderwijs
- natuur en recreatie

**rekening houden met:**
- geluid van N471 en spoor
- inpassing P+R-gebouw

**kans voor:**
- centrum-milieu (Spiegelhart)
- 'domein' van de voetganger
- auto niet volledig het gebied in



# Vertrekpunt | Stand van Zaken

**VO Stedenbouwkundig Plan, december 2017**

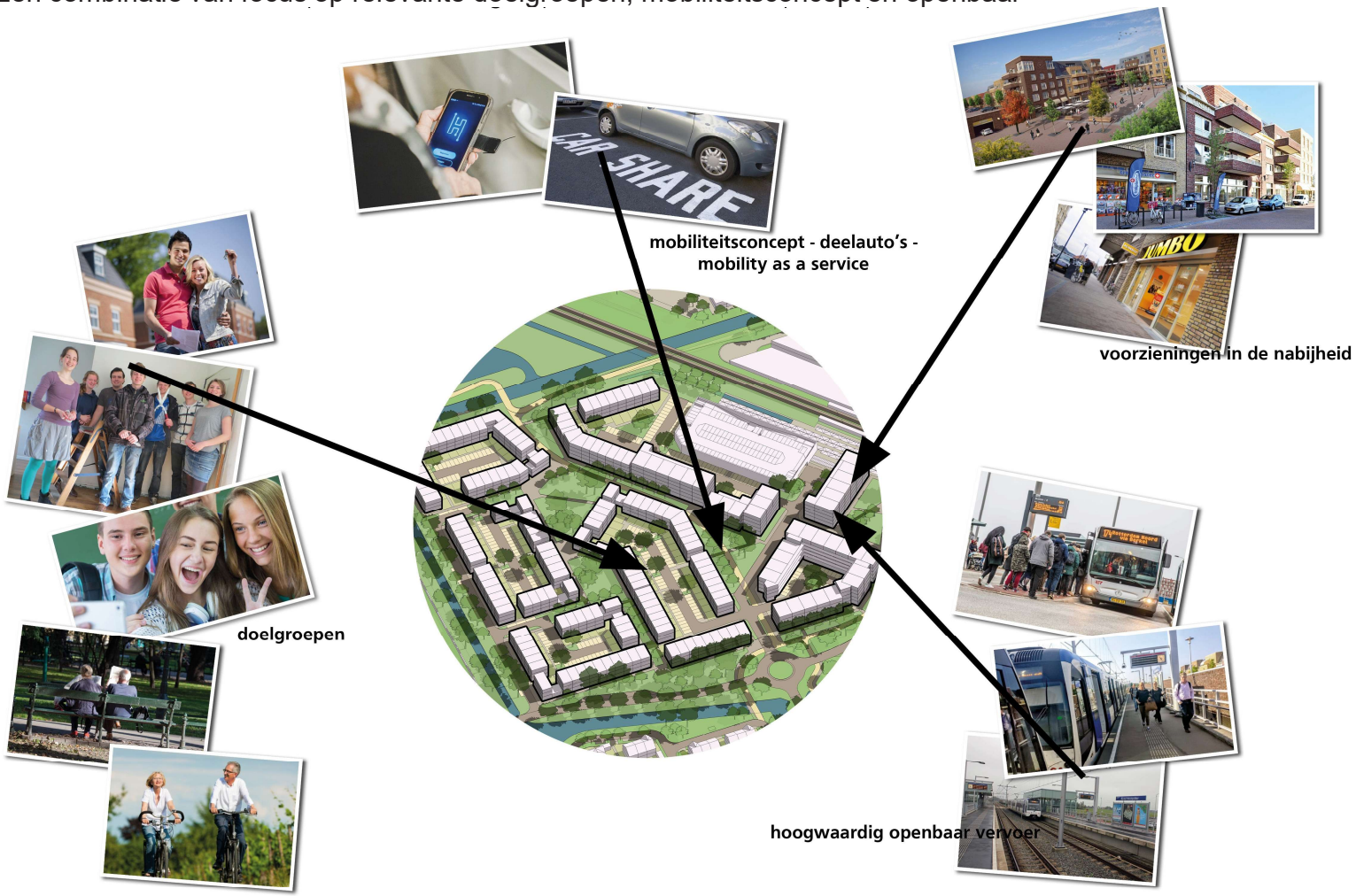
192 woningen
***(allonge)***
31 appartementen
(16%)

**Voorstel SO Stedenbouwkundig Plan, januari 2021**

312 woningen (+120 won.)
141 appartementen
(45%)

## Ontwikkeling Stationskwartier

Een combinatie van focus op relevante doelgroepen, mobiliteitsconcept en openbaar

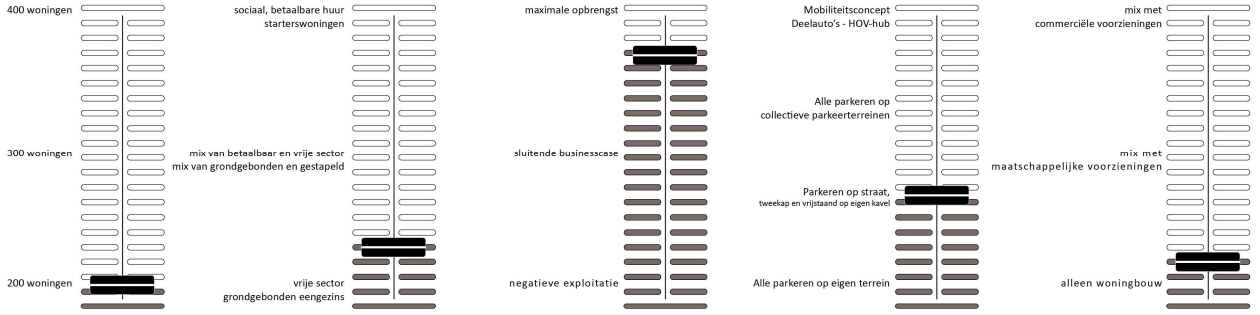


# Mengpaneel Stationskwartier

‘regel Westpolder Bolwerk opnieuw in’: naar een toekomstbestendig wijk

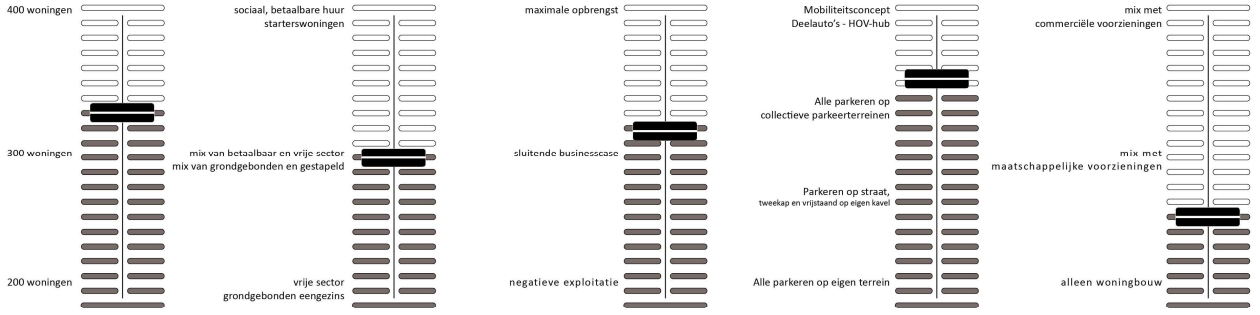
**oorspronkelijk plan**

o.b.v. stedenbouwkundige ontwikkelingsrichting Deelplan6 en 4 west, d.d. 28 februari 2017




Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk C.V.

**voorstel**




Ontwikkelingscombinatie Westpolder/Bolwerk C.V.

1
2

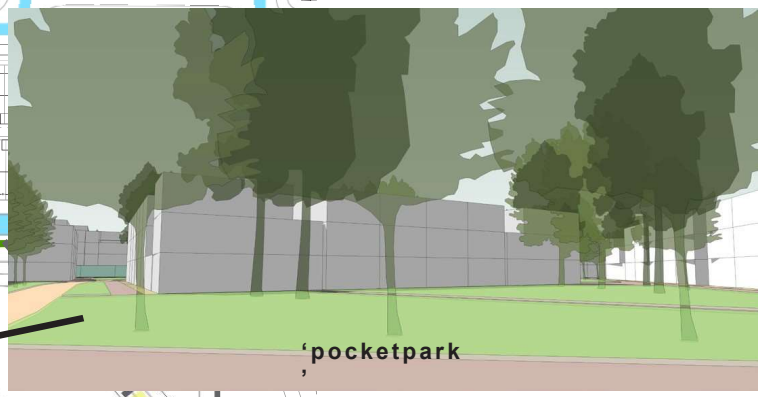
**Stationskwartier** Deelplan 4
west
**Uitgangspunten**

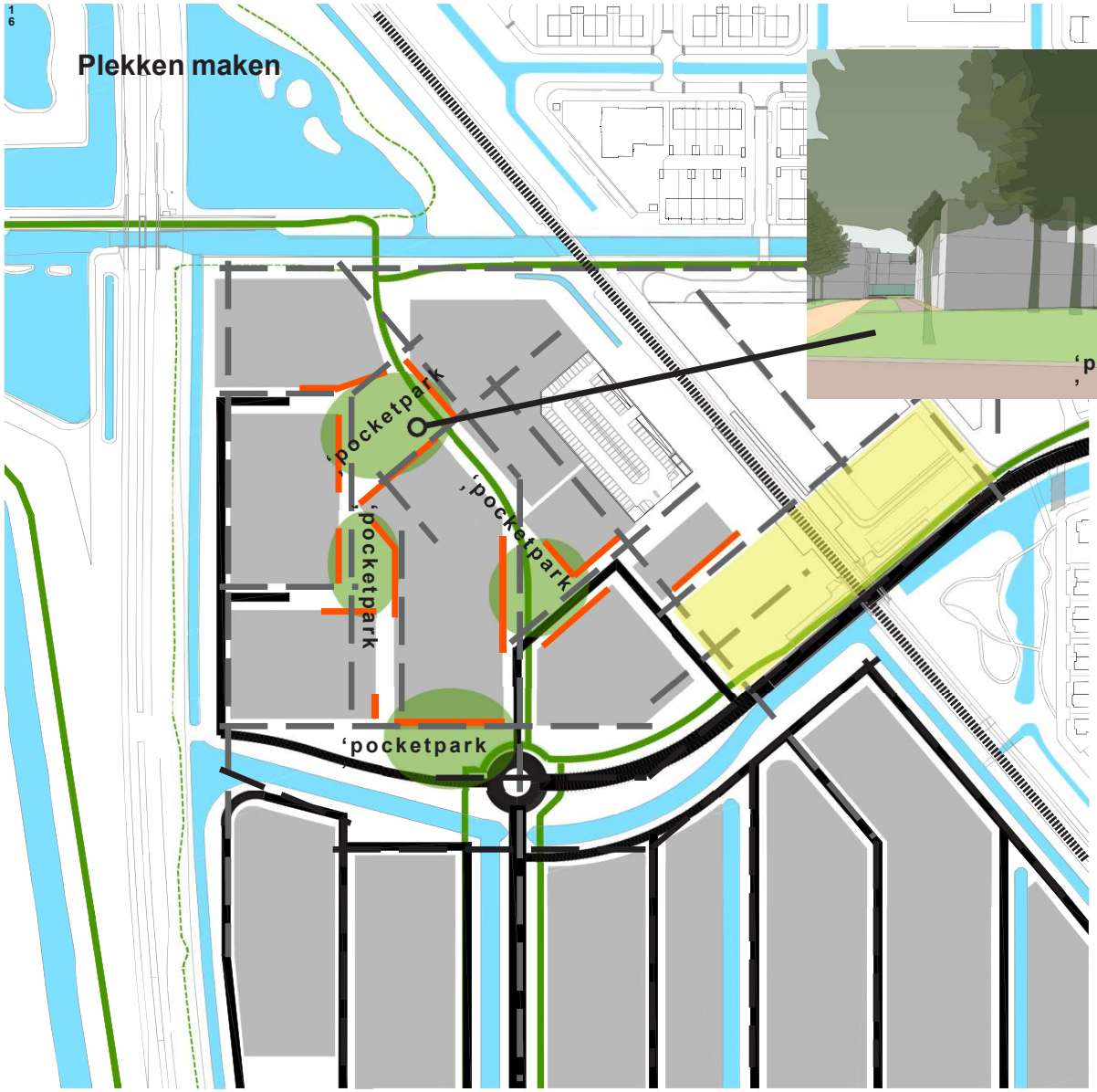
# Stedenbouwkundig Plan

# Stedenbouwkundig Plan

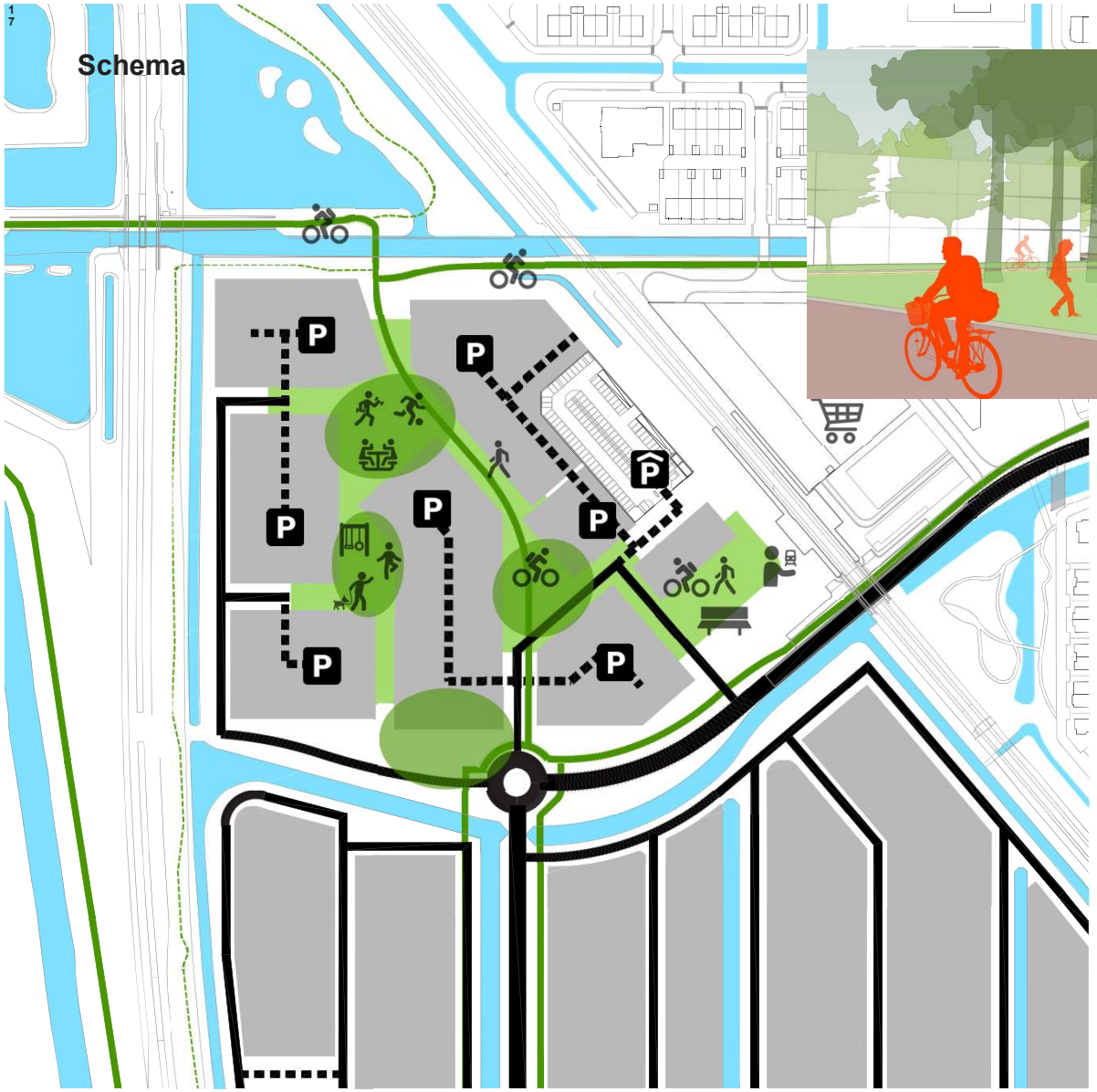
Concept
autovrij binnengebied
ontsluiting buitenom
hoogwaardig domein van de voetganger

# Plekken maken



Schema

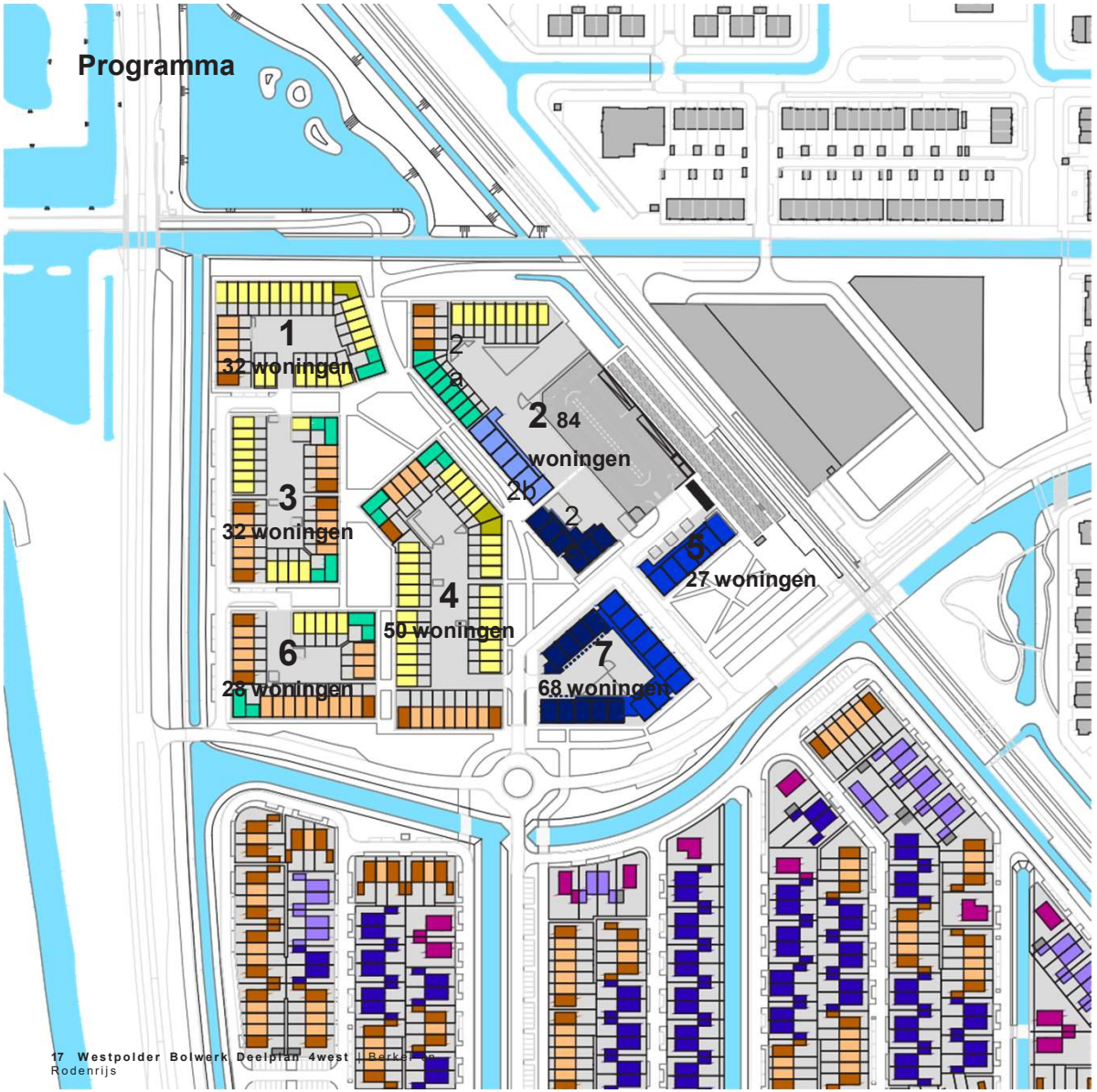


## Doelgroepen

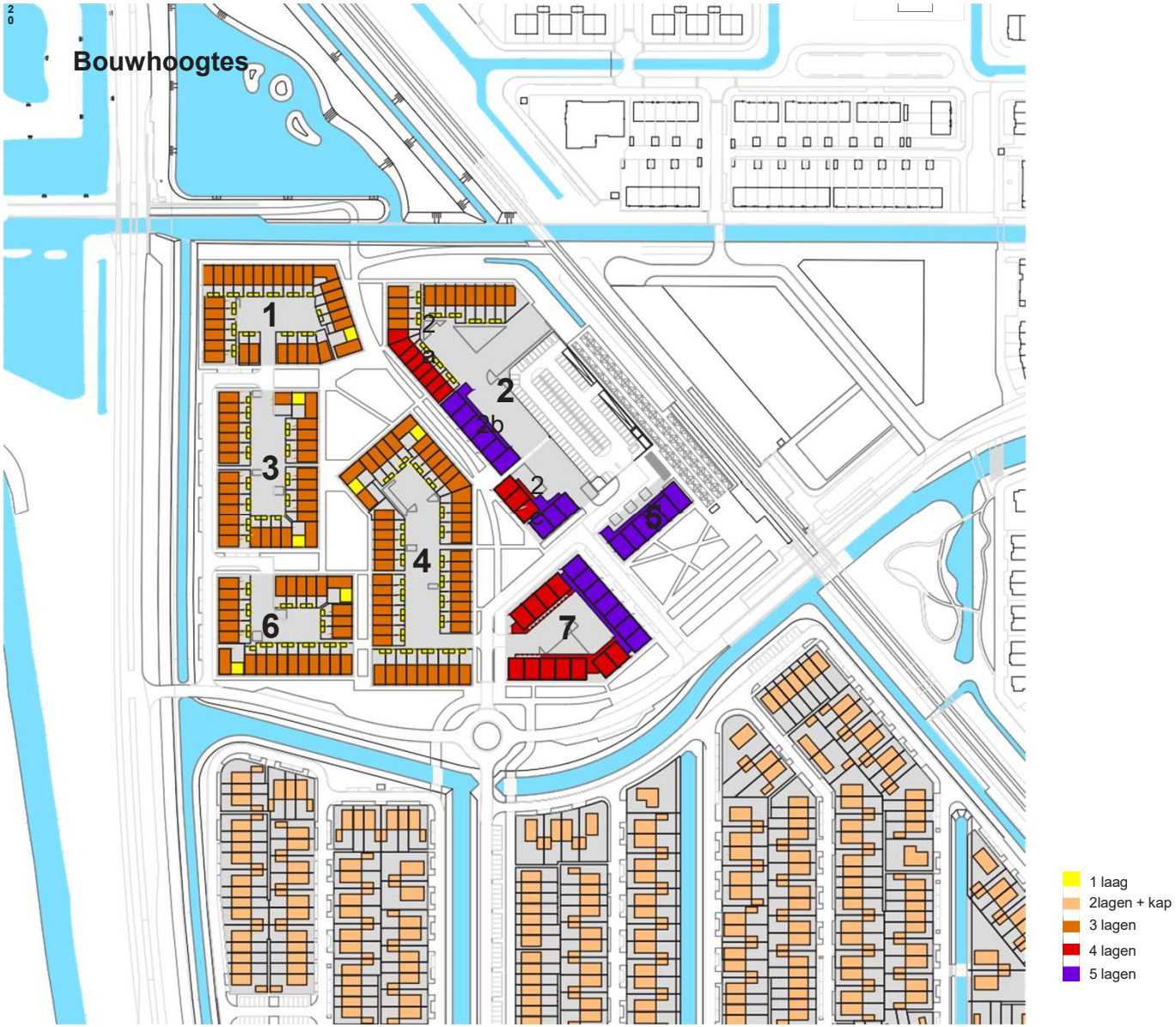
- Groep 55+ groeit sneller dan totaal aantal huishoudens *(+1.635 vs. +1.570)*
- Gezinnen krimpen ná 2030
- Kwalitatieve vraag naar gelijksvloers wonen
- Vraag naar betaalbaar wonen *(sociaal, middeldure huur, starterswoningen koop)*
- Regionale vraag naar 1- en 2-persoonshuishoudens voor jongeren
- Voldoende differentiatie in woningtypen en eigendomsvormen is hierbij van belang.

*Woningzoekenden willen een 'dorpse' verschijningsvorm op een 'suburbane' plek met goede voorzieningen en OV-ontsluiting.*

alle getoonde projecten: Atelier Dutch



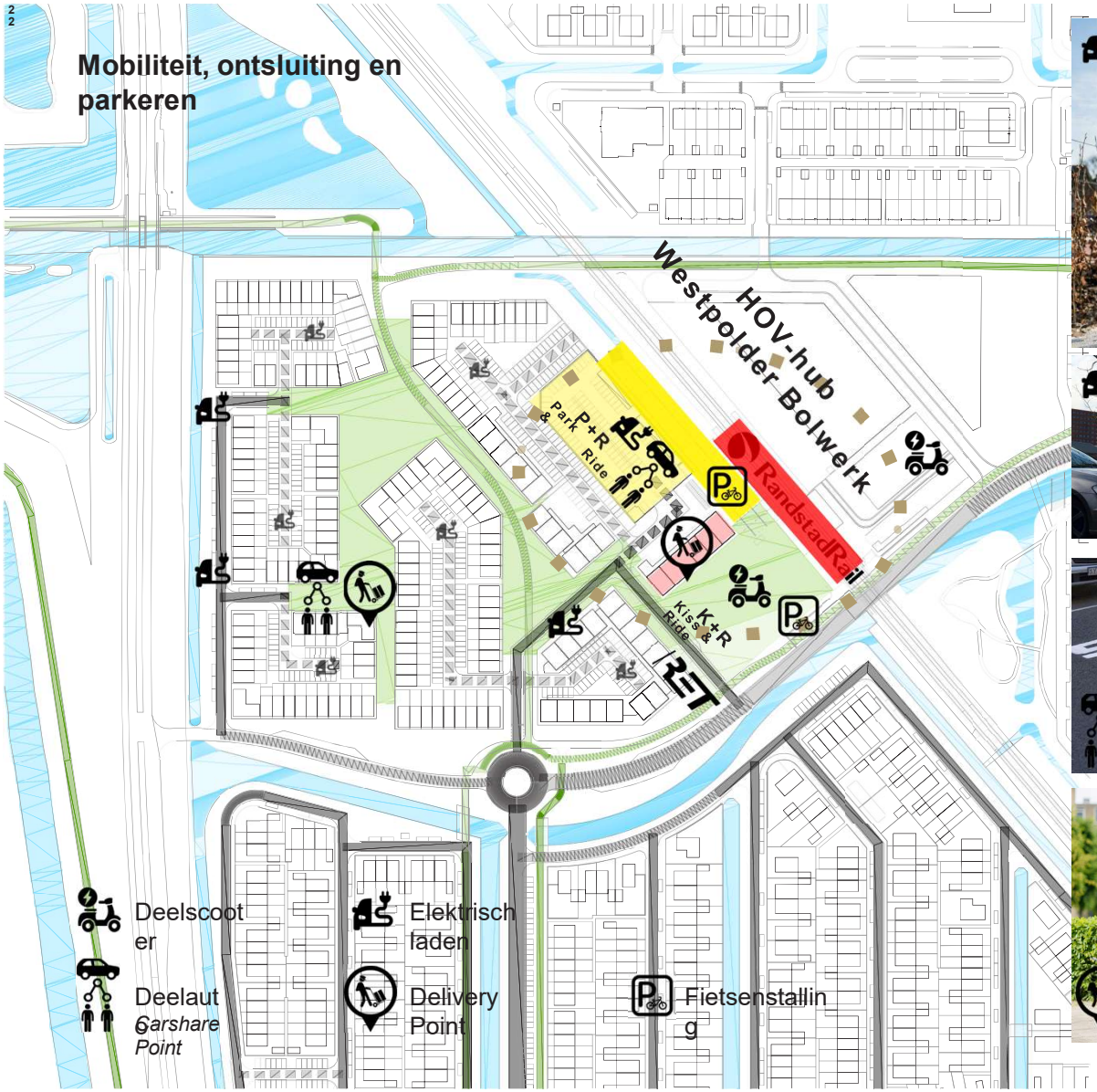

| | |
|---|---|
| Grondgebonden woningen | 141 won. |
| Beneden-bovenwoningen | 30 won. |
| Appartementen sociaal | 31 won. |
| Appartementen | 119 won. |
| **Totaal** | **321 won.** |


Bouwhoogtes
1
2
2a
2b
3
4
5
6
7
1 laag
2lagen + kap
3 lagen
4 lagen
5 lagen

# Doorkijk nadere optimalisatie

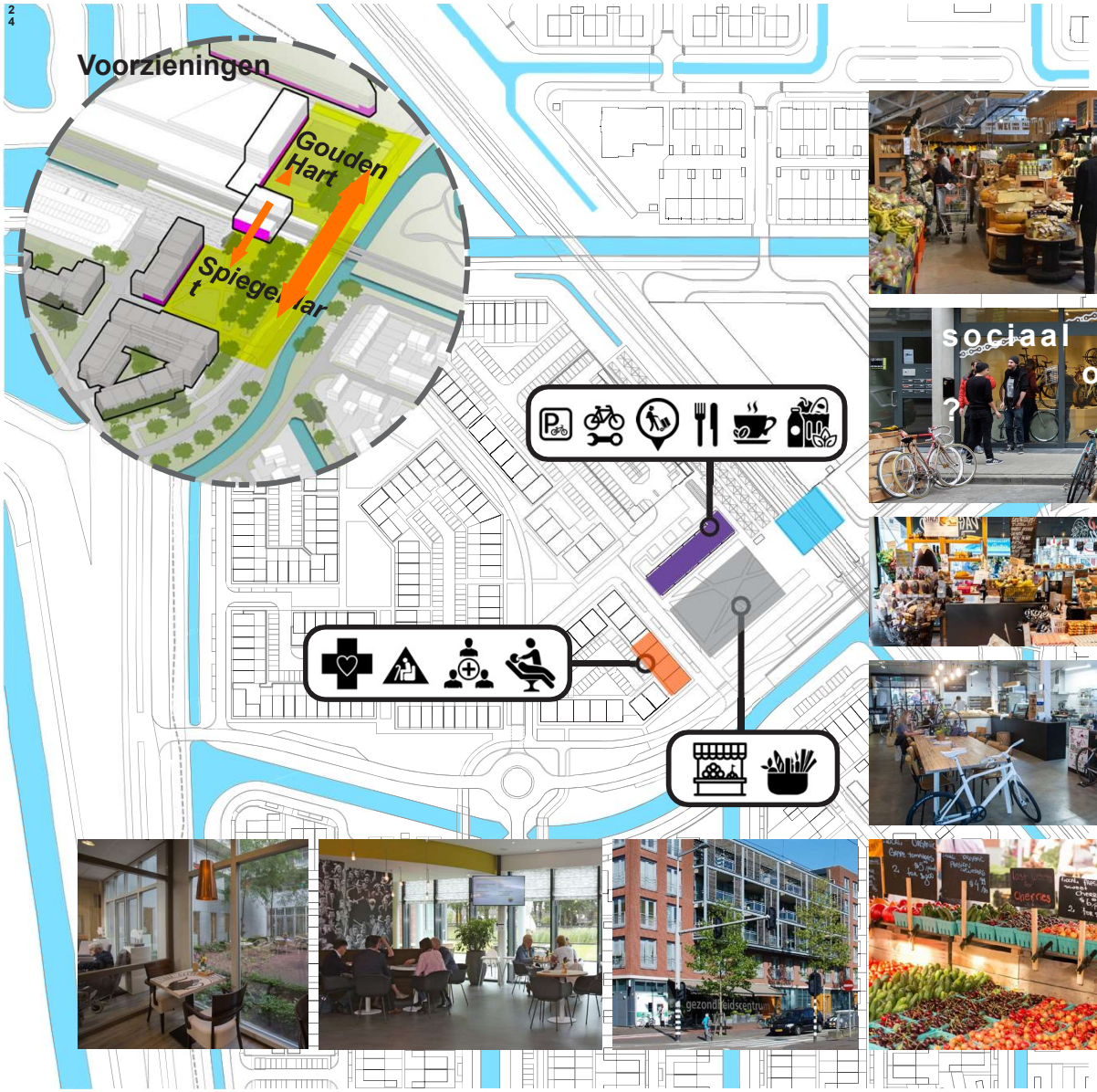
**alle tuinen 8 meter diep** (met uitzonderingen)

# Mobiliteit, ontsluiting en parkeren

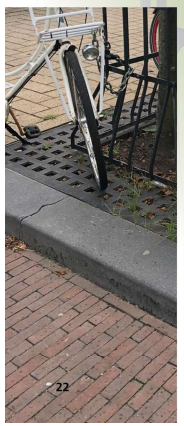


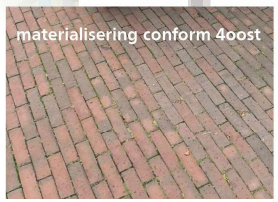
# Parkeren
*spelregels*

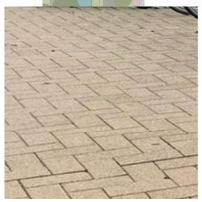
- 1 parkeerplaats nabij de woning *(uitgeefbaar)*
- bij woning in hoger segment 2e parkeerplaats nabij woning *(uitgeefbaar/openbaar)*
- bezoekersparkeerplaats/2e parkeer- plaats in openbaar gebied en/of P&R *(kan 'op afstand')*


Voorzieningen
Gouden Hart
Spiegelt
sociaal
ondernemerschap
?
Project
Stationsplein
gezondheidscentrum

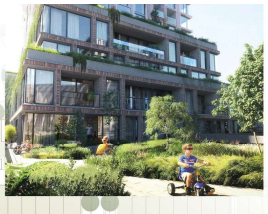
# Openbare ruimte

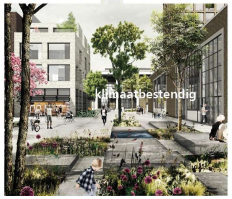


**groenbeeld** (referenties groen en beplanting)

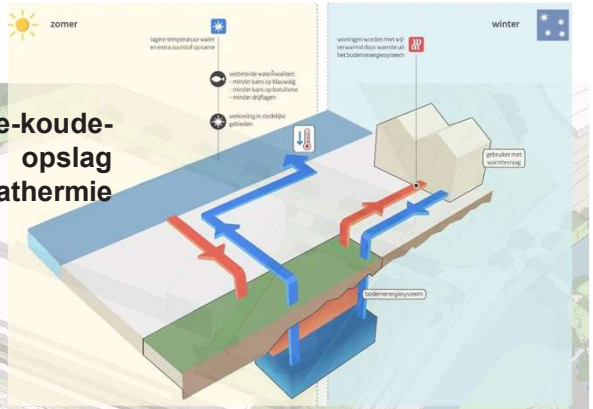


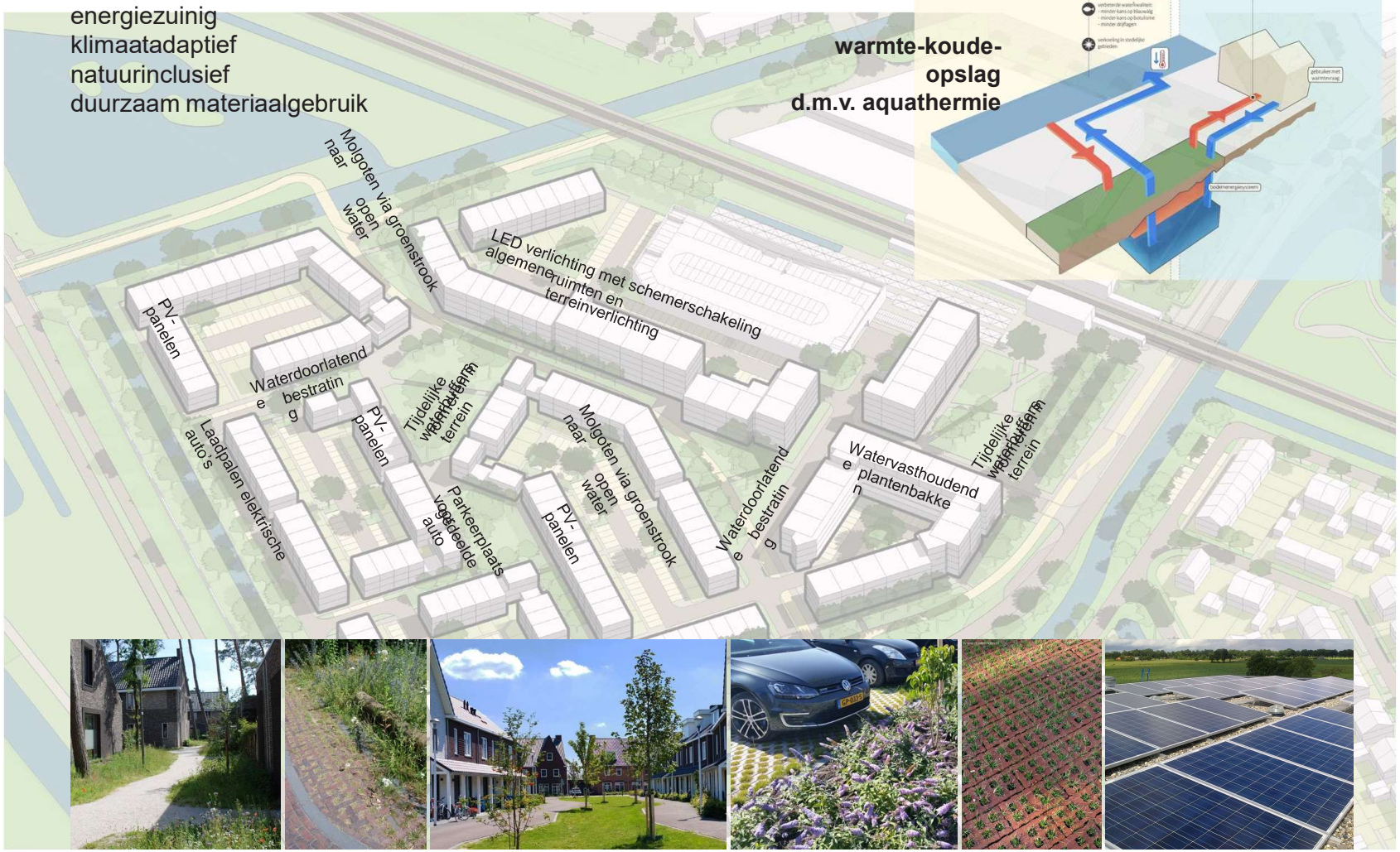


# Duurzaamheid

energiezuinig
klimaatadaptief
natuurinclusief
duurzaam materiaalgebruik

**warmte-koude-opslag d.m.v. aquathermie**



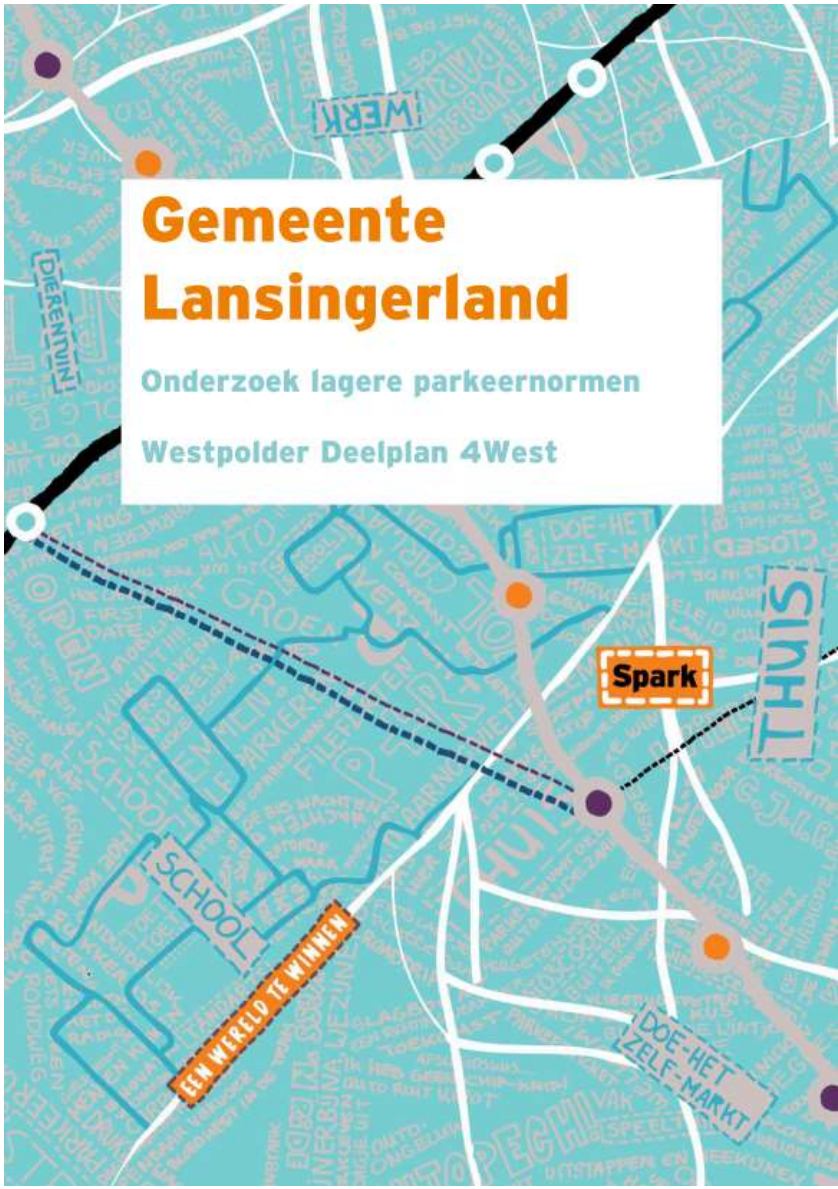



# Stedenbouwkundig Plan

# Stedenbouwkundig Plan

# MOBILITEIT - PARKEREN

1. Parkeernorm – huidig beleid
2. Trends
3. Onderzoek en advies parkeernorm Westpolder 4 west
4. Toets plannen ontwikkelaar
5. P+R garage



# PARKEERNORM 1/4

Nota parkeernormen Lansingerland 2014 vigerend

- Gebaseerd op CROW parkeerkencijfers 2013
- Differentiatie naar woningtype, ligging en stedelijkheidgraad
- Geen differentiatie naar woondoelgroep
- Geen differentiatie naar aanbod van alternatieve mobiliteitsvormen

= Traditioneel

Parkeerkencijfers CROW 2018 lager dan 2013

- O.a. door meer OV gebruik en fietsgebruik

**Nota parkeernormen**
**Gemeente Lansingerland**

| | |
|---|---|
| *projectnummer* | 26830.00.00 |
| *opdrachtgever* | Gemeente Lansingerland |
| *contactpersoon* | Dhr. R. van Noortwijk |
| *projectleiding* | Dhr. P. Veenbrink |
| *corsa nr.* | *T14.06812* |

SOAB Breda, februari 2014

# PARKEERNORM 2/4

Ondertussen ontwikkellen Nederland, Lansingerland en Westpolder zich:

- (H)OV gebruik en aanbod groeit (verhoging frequentie E-lijn)
- Deelmobiliteit in opkomst
- Elektrische fiets
- Lange afstandfietsroutes (MFR)

Conform trends en uitgangspunten NvU Mobiliteitsvisie

<u>Uitgangspunten</u>

1. Duurzamer reizen
2. Slimmer reizen
3. Prioriteiten: 1. OV → Fiets → elektrische auto → auto

# PARKEERNORM 3/4

Extern advies ingewonnen over parkeernorm specifiek voor deze locatie (SPARK)

**Uitgangspunten**

- HOV op loopafstand met snelle verbinding Rotterdam en Den Haag
- Centrumvoorzieningen op loopafstand
- Daadwerkelijk autobezit Lansingerland naar inkomensklasse (RDW/CBS)
- Beoogde doelgroepen
- Alternatieve mobiliteitsvormen (deelmobiliteit, snelle fietsroutes)
- Parkeerkencijfers CROW 2018

**Conclusie**

lagere parkeernorm dan vigerende norm passend op deze locatie

→ maakt meer woningbouw en hogere kwaliteit openbare ruimte mogelijk

# PARKEERNORM 4/4

| Woningtype | Parkeernomen Gemeente (2014) | Parkeerkencijfers CROW (2018) | Huidig autobezit (2020) | Theoretisch autobezit | **Voorstel Spark** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Appartementen** | | | | | |
| Sociale huur | 1,3 | 1,1 | 0,7 | 0,6 | **0,65** |
| Vrije sector huur | 1,6 | 1,1 | 1,1 | 0,9 | **1,0** |
| Koop | 1,5 | 1,5 | 1,2 | 1,1 | **1,15** |
| **Beneden-Boven woningen** | | | | | |
| Benedenwoning | 1,5 | 1,5 | 1,1 | 1,0 | **1,05** |
| Benedenwoning | 1,3 | 1,3 | 0,9 | 0,9 | **0,9** |
| Benedenwoning | 1,3 | 1,3 | 0,9 | 0,9 | **0,9** |
| Bovenwoning | 1,5 | 1,3 | 0,9 | 0,9 | **0,9** |
| **Rij- en hoekwoningen** | | | | | |
| Rij | 1,6 | 1,6 | 1,4 | 1,1 | **1,2** |
| Hoek | 1,6 | 1,6 | 1,4 | 1,1 | **1,2** |
| Rij | 1,6 | 1,6 | 1,7 | 1,2 | **1,4** |
| Hoek | 1,6 | 1,6 | 1,7 | 1,2 | **1,4** |

# TOETS

Oorspronkelijk woningbouwprogramma ontwikkelaar getoetst (312 woningen)

Maatgevende moment: Werkdagavond (90% woon, 80% bezoek)

4 scenario's doorgerekend

- Overal vrij parkeren (391 / 507 oud)
- Bewoners op binnenterrein – met uitwisseling
- Bewoners op binnenterrein – zonder uitwisseling
- Bewoners op binnenterrein – plekken reserveren (416 / 531 oud)

**Belangrijkste conclusies & voorwaarden uit rapport Spark**

- Op maaiveld onvoldoende plek op maatgevende moment
- Afhankelijk van scenario, tussen 65 en 90 plekken meer nodig
- Parkeerregulering noodzakelijk om parkeren forensen op maaiveld te voorkomen

# GEVOELIGHEID

Bij meer woningen (320 woningen)

Scenario

- Overal vrij parkeren (393 nieuw / 520 oud)
- Bewoners op binnenterrein – plekken reserveren (416 nieuw / 544 oud)

**Belangrijkste conclusies**

- Ca. 90 plekken nodig in P+R (scenario met plekken reserveren)
- Ca. 65 plekken nodig in P+R (scenario zonder plekken reserveren)
- Zelfde als bij 312 woningen, dit komt door meer social met relatief lage norm

# P+R GARAGE 1/2

**Huidig gebruik**

- 202 plekken
- Alleen voor forensen (iedereen kan inrijden)

**Toekomstig gebruik**

- Uitbreiden met 3e parkeerlaag (+ ca. 93 plekken)
- Dubbelgebruik forensen, bewoners, bezoekers

| | |
|---|---|
| Forensen | doordeweeks overdag |
| Bezoekers | avonden en weekenden |
| Bewoners | avonden, nachten en weekenden |

# P+R GARAGE 2/2

In principe geen reservering van plekken binnen P+R garage

Veel flexibiliteit door dubbelgebruik in P+R

In geval van evt. tekort aan plekken voor bewoners

**beheersmaatregelen** mogelijk:

1. Vrije binnenrijders maximeren + bewoners met pas

2. Vrije binnenrijders maximeren + plekken in P+R reserveren (al dan niet fysiek)

- Daarnaast parkeerregulering (parkeerschijfzone) uitbreiden

# CONCLUSIE PARKEREN

**Overwegende**

- Moderne visie mobiliteit en parkeernormen passend bij gebied en doelgroep
- Aanwezigheid (H)OV, deelmobiliteit en fietsroutes
- 4 doorgerekende scenario's + verdure optimalisatie aantal woningen
- Extra parkeerlaag en dubbelgebruik in de P+R garage

**Conclusie**

- Parkeernorm SPARK realistisch
- Plan ontwikkelaar realistisch
- Optimaal ruimtegebruik
- Bestaand deel P+R als buffer

# CONCLUSIE PROGRAMMA

**Op basis van**

- Aangepaste parkeernorm en randvoorwaarden
- stedenbouwkundige en financiele kaders

**Is het volgende programma mogelijk:**

- 141 rijwoningen
- 31 sociale huurwoningen
- 30 bebo's (goedkoop:  onder koopgrens NHG of betaalbare huur)
- 131 appartementen (goedkoop:  onder koopgrens NHG of betaalbare huur)

# CONCLUSIE

Ten opzichte van de kaders uit van 2016 leidt dit tot:

- Meer woningen (van 192 naar 321)
- Meer betaalbare woningen (ca. 50%)
- Meer sociale woningen (Geen 30%, in aantallen van ca. 10 naar 31)
- Voor gewenste doelgroepen
- Moderne, groene en duurzame woonwijk

# GEVRAAGDE BESLUITEN

Uit te werken in Raadsbesluit

Op basis van de stedenbouwkundige opzet en het bijgestelde woningbouwprogramma:

Besluit over aanpassen parkeernorm 4-west