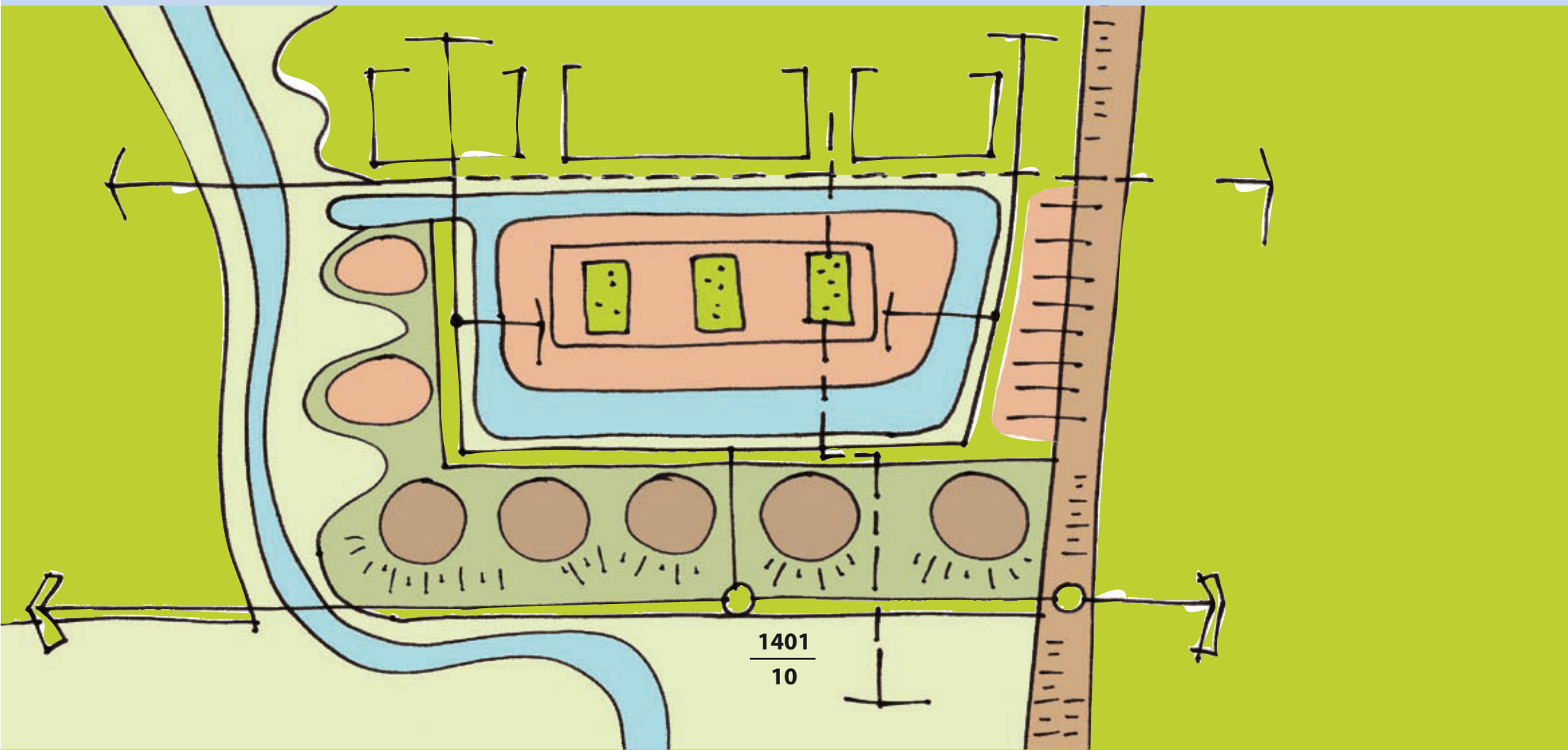


Stedenbouwkundig Plan Poortwijk III

Oud-Beijerland





bureau voor
STEDBOUW

bezoek Boompjes 55
post Postbus 21639
3001 AP Rotterdam

T 010 240 05 40
F 010 413 55 74
E bgsv@bgsv.nl

www.bgsv.nl

Colofon

Dit Stedenbouwkundig Plan is opgesteld door BGSV, Bureau voor Stedebouw in opdracht van en in samenwerking met Gemeente Oud-Beijerland.

Rotterdam, 14 januari 2010
vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2010

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
	plangebied	5
	proces	5
	plangebied	5
2	Uitgangspunten	7
	beleidskaders	7
	programma	7
	parkeernormen	7
3	Ruimtelijke en functionele analyse	9
	ligging in groter verband	9
	wonen en voorzieningen	11
	openbare ruimte	13
	water	15
	bereikbaarheid en parkeren	17
4	Concept	21
5	Stedenbouwkundig plan	23
	bereikbaarheid en parkeren	25
	structuur openbare ruimte	29
	waterstructuur	33
	wonen	37
	voorzieningen	43
	duurzaamheid	45
6	Randvoorwaarden	47
	randvoorwaarden en flexibiliteit	47
	technische randvoorwaarden	47
	milieukundige randvoorwaarden	48
	locatiespecifieke randvoorwaarden	48
7	Vervolgproces	49



1 Inleiding

Voor u ligt het Stedenbouwkundig plan (SP) Poortwijk III, Oud-Beijerland. Het SP is tot stand gekomen in opdracht van en in nauwe samenwerking met betrokken ambtenaren van de gemeente Oud-Beijerland.

Proces

Eind 2008 is BGSV, Bureau voor Stedebouw gevraagd om een Stedenbouwkundig Plan op te stellen voor Poortwijk III. In de eerste helft van 2009 is in samenwerking met de gemeente Oud-Beijerland en BBN adviseurs (Bureau Bouwcoördinatie Nederland) gerekend en getekend en is het conceptplan ontwikkeld. Het conceptplan is gepresenteerd aan en van suggesties voorzien door de marktpartijen. Het planconcept is tussentijds gepresenteerd aan het College en de Gemeenteraad. In het najaar van 2009 is het conceptplan op een informatieavond aan de bewoners en betrokkenen van Oud-Beijerland gepresenteerd, waarna zij feedback konden geven. Deze feedback is meegenomen bij de totstandkoming van het Definitief Stedenbouwkundig Plan. Mobycon heeft gedurende het proces verkeerskundig advies gegeven dat is verwerkt in het Stedenbouwkundig Plan.

Het plangebied

Poortwijk III is het slotakkoord van Poortwijk. Het is de laatste fase van een grote ontwikkeling waarvan de bouw startte in 1994. Poortwijk III is de meest zuidelijke buurt van Poortwijk. Het plangebied Poortwijk III bevindt zich tussen de bestaande bebouwing van Poortwijk II, de ten westen gelegen Oud-Beijerlandsche Kreek (Boezem), de ten oosten gelegen Stougjesdijk en de Kwakscheweg aan de zuidkant.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de kaders voor het stedenbouwkundig plan. Aan de hand van een ruimtelijke en functionele analyse zijn specifieke doelstellingen geformuleerd. Deze zijn vastgelegd in hoofdstuk 2. De doelstellingen zijn in hoofdstuk 3 vertaald in het concept. Het concept beschrijft het Stedenbouwkundig Plan op hoofdlijnen. Vervolgens is het Stedenbouwkundig Plan per thema uiteengezet in hoofdstuk 4. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van het plan sluiten dit document af.



2 Uitgangspunten

Met Poortwijk III wordt het slotakkoord van Poortwijk gebouwd; een nieuwe, aantrekkelijke, veilige en onderscheidende woonbuurt in Oud-Beijerland en Poortwijk. In dit hoofdstuk zijn de uitgangspunten voor Poortwijk III geformuleerd.

Beleidskaders

Aan het Stedenbouwkundig Plan liggen de volgende beleidskaders ten grondslag:

- Integrale Visie Dorpsontwikkeling (IVDO)
- Uitvoeringsprogramma Integrale Visie Dorpsontwikkeling
- Woonvisie Oud-Beijerland
- Woonvisie Hoeksche Waard
- Verkeersstructuurplan Oud-Beijerland 2008-2015
- Meerjaren Investeringsplan Onderwijs Huisvesting (MIOH)
- Distributie Planologisch Onderzoek Supermarktsector Oud-Beijerland

Programma

Aan de hand van de Woonvisie, het IVDO en de eisen van het Waterschap is het volgende programma vastgelegd.

- minimaal 250 woningen
- 30% in de betaalbare en middendure huur- en koopsfeer
- hoofdzakelijk middendure tot dure grondgebonden koopwoningen
- grote diversiteit aan woningtypes en prijscategorieën
- doelgroepen zijn onder andere senioren en starters; levensloopbestendige appartementen in huur en koop
- Supermarkt (circa 2100 m² bedrijfsvloeroppervlak en 750 m² bedrijfsvloeroppervlak tuin- en dierenwinkel)
- Brede school bestaande uit twee basisscholen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf (circa 4000 m² bruto vloeroppervlak, circa 1200 m² buitenruimte)
- Maatschappelijke voorzieningen (de haalbaarheid van een school voor speciaal onderwijs wordt onderzocht - circa 6800 m² bruto vloeroppervlak, circa 2800 m² buitenruimte)
- 10% van het totale oppervlak van het plangebied bestaat uit oppervlaktewater (eis van het Waterschap).

Parkeernormen

De gemeente Oud-Beijerland heeft de parkeerkencijfers zoals opgenomen in het CROW (ASVV 2004) vastgesteld als gemeentelijke parkeernormen. Voor Poortwijk III zijn de gemiddelde normen gehanteerd (het midden tussen de minimale en maximale normen) voor de verstedelijkingsgraad 'matig stedelijk' en de stedelijke zone gedefinieerd als 'rest bebouwde kom'.

In het onderstaande overzicht staan parkeernormen zoals beschreven in het CROW.

<i>Functie</i>	<i>Categorie</i>	<i>Parkeernorm in parkeerplaatsen/woning (pp/won.)</i>
Wonen	woning duur	2 pp/won. waarvan 0,3 pp voor bezoekers
Wonen	woning midden	1,8 pp/won. waarvan 0,3 pp voor bezoekers
Wonen	woning goedkoop	1,55 pp/won. waarvan 0,3 pp voor bezoekers
<i>Functie</i>	<i>Parkeernorm</i>	
Brede school	0,75 pp/leslokaal	
School speciaal onderwijs	0,75 pp/leslokaal	
Sporthal	2,75 pp/100 m ² BVO	
Tribune sporthal	0,15 pp/bezoekersplaats	
Supermarkt	5 pp/100 m ² BVO	
Tuinwinkel	2,45 pp/100 m ² BVO.	



3 Ruimtelijke en functionele analyse

De ruimtelijke en functionele analyse van Oud-Beijerland en Poortwijk zijn in dit hoofdstuk beschreven. Aan de hand van de analyse zijn de ambitie en doelstellingen voor Poortwijk III geformuleerd.

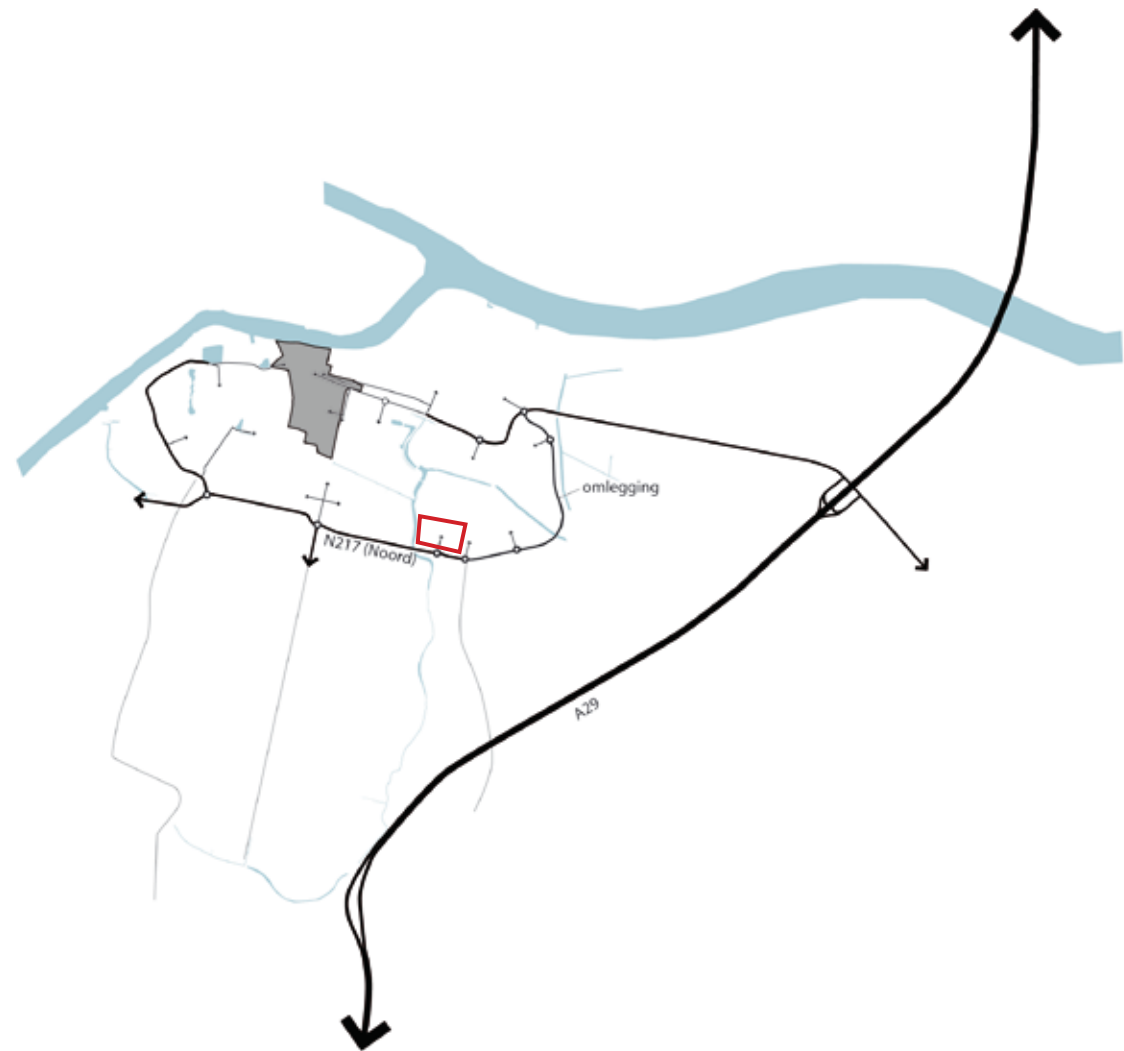
Ligging in het groter verband

Poortwijk ligt aan de oostrand van Oud-Beijerland. De noordrand van Poortwijk I vormt de entree van het dorp. De omleiding van de N217 heeft tot gevolg dat via de N217 ook de Kwakscheweg een entree tot Oud-Beijerland wordt. Poortwijk III, dat grenst aan de Kwakscheweg moet het visitekaartje worden van Oud-Beijerland en van Poortwijk. Poortwijk III moet dan ook een gezicht krijgen aan de Kwakscheweg. Hierbij speelt de vormgeving van de entree (vanaf de Polderrotonde en de Polderlaan) een belangrijke rol. Poortwijk is op enkele plaatsen verbonden aan het netwerk van langzaamverkeersroutes. Poortwijk III zal een nieuwe schakel moeten zijn binnen dit netwerk.

Momenteel liggen weinig voorzieningen in Poortwijk. De voorzieningen die er zijn, hebben een functie op buurtniveau.

Doel voor Poortwijk III:

- Poortwijk III vormgeven als gezicht en visitekaartje van Poortwijk en Oud-Beijerland.
- Poortwijk III wordt een nieuwe schakel in het langzaamverkeersnetwerk.
- Poortwijk III krijgt voorzieningen die functioneren op het niveau van Poortwijk, Oud-Beijerland en de regio. De voorzieningen voor Oud-Beijerland en de regio dienen goed zichtbaar en bereikbaar te zijn vanaf de Kwakscheweg.



infrastructuur regio 2010



voorzieningen in het centrum van Oud-Beijerland

Wonen en voorzieningen

Wonen

Het wonen in Oud-Beijerland heeft een dorps karakter. Dit komt tot uiting in de vaak ruime opzet van de wijken, het groot aantal eengezinswoningen en het aanwezige groen. In de kaders zoals gesteld in de Nota Ruimte, het Streekplan Zuid-Holland voor de Hoeksche Waard en in de afspraak tussen de regio, provincie en minister van VROM is een migratiesaldo 0 vastgesteld. Dit betekent echter niet dat er niet meer gebouwd mag worden. Er zal gebouwd worden voor eigen behoefte.

Poortwijk telde in 2008 circa 1500 woningen, waarvan 15% in de bereikbare, 18% in de middendure en 67% in de dure categorie (huur en koop). De Woonvisie beschrijft de doelstelling voor de woningbouw in Poortwijk III als volgt:

- 30% bouwen in de betaalbare en middendure huur- en koop-sfeer
- Grondgebonden woningen hoofdzakelijk middelduur tot duur
- Grote diversiteit aan woningtypes en prijscategorieën
- Bouwen voor onder andere senioren en starters in de vorm van levensloopbestendige woningen (huur en koop).

Winkelvoorzieningen

Poortwijk is een grote woonwijk zonder een buurtwinkelcentrum of supermarkt. De bewoners van Poortwijk maken gebruik van de voorzieningen in andere wijken van Oud-Beijerland. Het doel is een supermarkt in Poortwijk III te realiseren voor Poortwijk I en II die in de toekomst ook het woongebied ten oosten van de Stougjesdijk zal bedienen.

Onderwijs

In Poortwijk III zal een brede school worden gebouwd die de huidige tijdelijke school in Poortwijk zal vervangen. De school zal bestaan uit De Klinker, De Vlinderboom, waarschijnlijk in combinatie met een buitenschoolse opvang (BSO), peuterspeelzaal en sociaal-culturele voorzieningen.

Aan de rand van Poortwijk III is inmiddels een school voor middelbaar onderwijs gerealiseerd, de Willem van Oranje, die gekoppeld is aan de sportvoorziening Carla de Liefde. Onder andere maakt de Basketball Vereniging Oud-Beijerland B.O.B. gebruik van de sportzaal van de Carla de Liefde.

Momenteel wordt de haalbaarheid onderzocht van een school voor bijzonder onderwijs in Poortwijk III.

Doelen Poortwijk III:

- Creëren van een aantrekkelijk en onderscheidend woonmilieu in een prettige en rustige woonomgeving.
- Inpassen van de programmatische opgave zoals beschreven in de Woonvisie.
- Het realiseren van een supermarkt voor heel Poortwijk en de toekomstige wijk Stougjesdijk-Oost.
- Brede school met BSO en mogelijk andere voorzieningen.
- Het reserveren van ruimte voor de mogelijke realisatie van een school voor bijzonder onderwijs in Poortwijk III.



Willem van Oranje en Carla de Liefde



winkelstraat in centrum van Oud-Beijerland



structuur openbare ruimte

Openbare ruimte

Ruimtelijke structuur

De openbare ruimte van Poortwijk heeft een heldere structuur. De Stougjesdijk en de Oud-Beijerlandsche Kreek met zijn groene oevers lopen aan de oost- en westzijde van de wijk en zijn de dragers van de wijk. De Stougjesdijk en de Oud-Beijerlandsche Kreek maken de verbinding met het buitengebied van Oud-Beijerland. Een uitloper van de Oud-Beijerlandsche Kreek loopt naar de Vliet en vormt de scheiding tussen Poortwijk I en II. Tussen de Oud-Beijerlandsche Kreek en de Stougjesdijk lopen afwisselend singels en groene fietsroutes. Deze lange lijnen in oostwest-richting zorgen voor een heldere geleding van de wijk. In noordzuid-richting zijn twee fietsroutes; het Componistenpad en de pleinenroute. Langs het Componistenpad ligt een singel met groene plantsoenen. Beide routes worden doorgezet in Poortwijk III.

Aan de noordkant wordt Poortwijk I begrensd door de Oud-Beijerlandschedijk. Ten zuiden van Poortwijk III loopt de Kwakscheweg. De Kwakscheweg loopt naar het westen over in de Groeneweg. Over de volle lengte heeft de Kwakscheweg/Groeneweg een breed, groen profiel met een brede berm en een watergang. Om een eenduidig beeld te creëren, moet het profiel over de hele lengte, van de Stougjesdijk tot aan de Zinkweg, zo continu mogelijk zijn. De bebouwing zal voor de afwisseling langs de Kwakscheweg zorgen.

Inrichting

De openbare ruimte in Poortwijk I en II is goed onderhouden en kenmerkt zich door 30-km-straten waarlangs geparkeerd wordt, autovrije fietsroutes met groene bermen en singels met groene oevers. De straten zijn ingericht met klinkerverharding wat de automobilisten stimuleert langzaam te rijden en wat een intiem, dorps karakter uitstraalt. De pleinen van de pleinenroute zijn ontworpen door een kunstenaar en ingericht als speel- en verblijfsplek.

De inrichting van de oevers van de Oud-Beijerlandsche Kreek varieert van wilgengrienden tot een strak gazon.

structuur openbare ruimte

Legenda

	lange lijnen (kreeken)		groen overig		Pleinenroute
	groene zoom Kwakscheweg		water		bomenlaan
	groene zoom		singels Poortwijk		dijk
	polder		Componistenpad		bebouwd gebied
					Poortwijk



De Oud-Beijerlandsche Kreek



Groene Zoom / Kwakscheweg



zicht vanaf de Stougjesdijk



de Oud-Beijerlandse Kreek

Speelvoorzieningen

In Poortwijk I en II is voldoende gelegenheid tot spelen voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen en de speelplaatsen liggen op loopafstand van de woning. Kinderen van 0 tot 6 kunnen spelen in het groen langs de langzaamverkeersroutes in oostwest-richting. Kinderen van 6 tot 12 spelen met name in het groen langs het Componistenpad, de pleinen van de pleinenroute en de groene veldjes tegen de Stougjesdijk. De oudste kinderen zijn mobieler om te gaan waar ze willen. De oevers langs de Oud-Beijerlandsche Kreek worden onder andere door deze groep gebruikt om te vissen.

Doelen voor Poortwijk III:

- Aansluiten op de bestaande landschappelijke structuren (Oud-Beijerlandsche Kreek, Stougjesdijk, Kwakscheweg) en het benutten van de landschappelijke kwaliteit.
- Voldoende openbaar groen in de wijk. Het openbaar groen is voor alle voetgangers en fietsers goed bereikbaar.
- Creëren van voldoende en veilige speelvoorzieningen op loopafstand voor kinderen van alle leeftijdscategorieën.
- De groenstrook met water ten noorden van de Kwakscheweg ter hoogte van Poortwijk III aan laten sluiten bij de groenstrook ten noorden van de Kwakscheweg en de Groeneweg.
- Kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte die aansluit bij Poortwijk I en II.

Water

De waterstructuur van Poortwijk wordt gevormd door de Oud-Beijerlandsche Kreek, met zijn uitloper naar de Vliet, een drietal singels die in oostwest-richting lopen en één singel die van de Kloosring in het noorden tot aan de Klarinet in het zuiden loopt. Het waterpeil van de singels verschilt met die van de Oud-Beijerlandsche Kreek.

In Poortwijk III zal 10% van het totale plangebied water moeten zijn (eis van het Waterschap). Het water dat gecreëerd wordt zal op het systeem van de singels van Poortwijk II aansluiten. De Oud-Beijerlandsche Kreek is opgenomen als ecologische verbindingszone binnen de Ecologische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland. De natuurtoets Poortwijk III van 8 juni 2006 beschrijft het streefbeeld van de ecologische verbindingszone; een 30 meter brede moerasruigte (watergebonden vegetatie) waarbinnen een grote diversiteit aan planten en dieren een plek zullen vinden.

Doelen Poortwijk III:

- Maximaal profiteren van de kwaliteit van de Oud-Beijerlandsche Kreek en haar groene oevers.
- Het extra aan te leggen water benutten om een onderscheidend woonmilieu te maken.
- Het watersysteem van Poortwijk III staat in verbinding met het watersysteem van Poortwijk II.
- Mogelijk maken van de ontwikkeling van een diversiteit aan flora en fauna in de ecologische verbindingszone langs de Oud-Beijerlandsche Kreek.



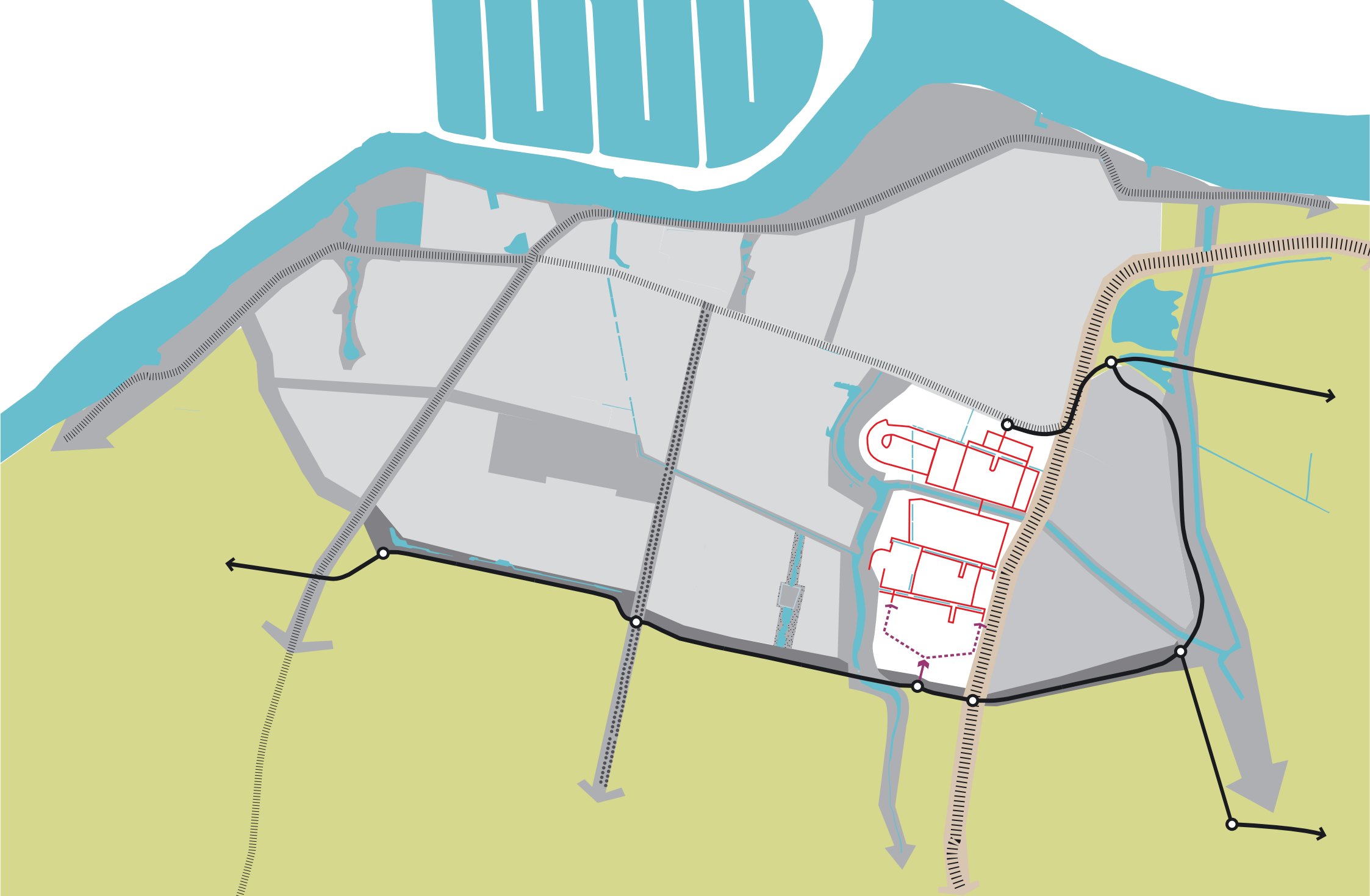
De Oud-Beijerlandsche Kreek



uitloper van De Oud-Beijerlandsche Kreek naar de Vliet



singel in Poortwijk II



wegenstructuur Poortwijk

Bereikbaarheid en parkeren

Bereikbaarheid auto

In de huidige situatie is de verkeersbelasting van onder andere de Stougjesdijk en de Beneden Oostdijk hoog. De omleiding van de N217 ontlast de Stougjesdijk en zorgt voor een evenwichtigere verdeling van het autoverkeer in en om Oud-Beijerland. Deze aanpassing betekent dat het westelijk en zuidelijk deel van het dorp niet meer via de Beneden Oostdijk/Koninginneweg en het centrum worden ontsloten. Dit gebeurt via de N217 vanuit het zuiden. Dat betekent dat de verkeersintensiteit van de Kwakscheweg zal toenemen.

Poortwijk is op twee plaatsen aangesloten op het wegennetwerk van Oud-Beijerland: op de Beneden Oostdijk en op de Kwakscheweg. Binnen Poortwijk zijn alle wegen erftoegangswegen. Poortwijk is in zijn geheel een 30-km gebied. Binnen Poortwijk I en II is de routing voor het autoverkeer niet altijd even helder. Door de vele doodlopende wegen is het ondoorzichtig hoe de hoofdroute door de wijk loopt.

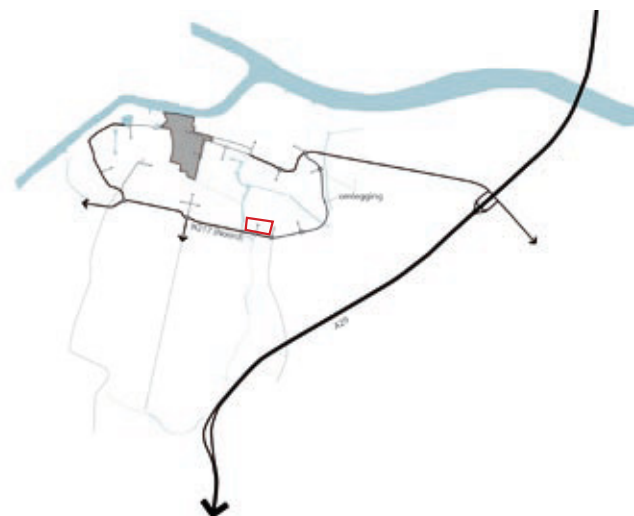
Parkeren

In Poortwijk wordt er zowel op straat als op eigen terrein geparkeerd. In de praktijk blijkt het aantal parkeerplaatsen op straat te voldoen aan de vraag.

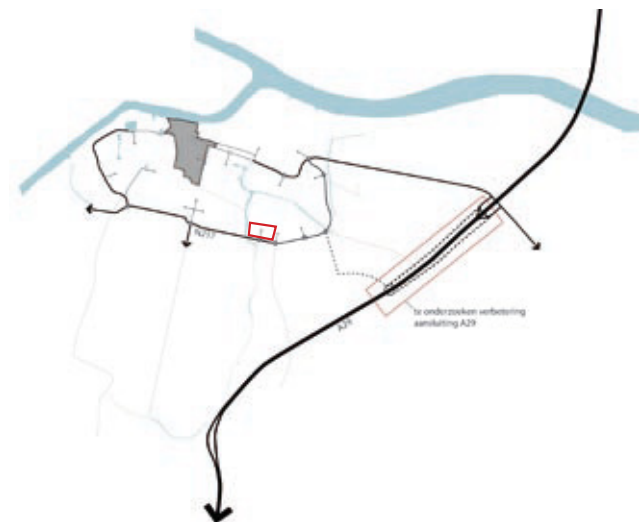
wegestructuur Poortwijk

Legenda

-  hoofdtoegangswegen Oud-Beijerland
-  rotonde
-  hoofdwegen Poortwijk
-  toekomstige indicatieve verbinding Poortwijk II en Kwakscheweg



wensbeelden van de infrastructuur uit het IVDO
infrastructuur regio 2010



infrastructuur regio 2015



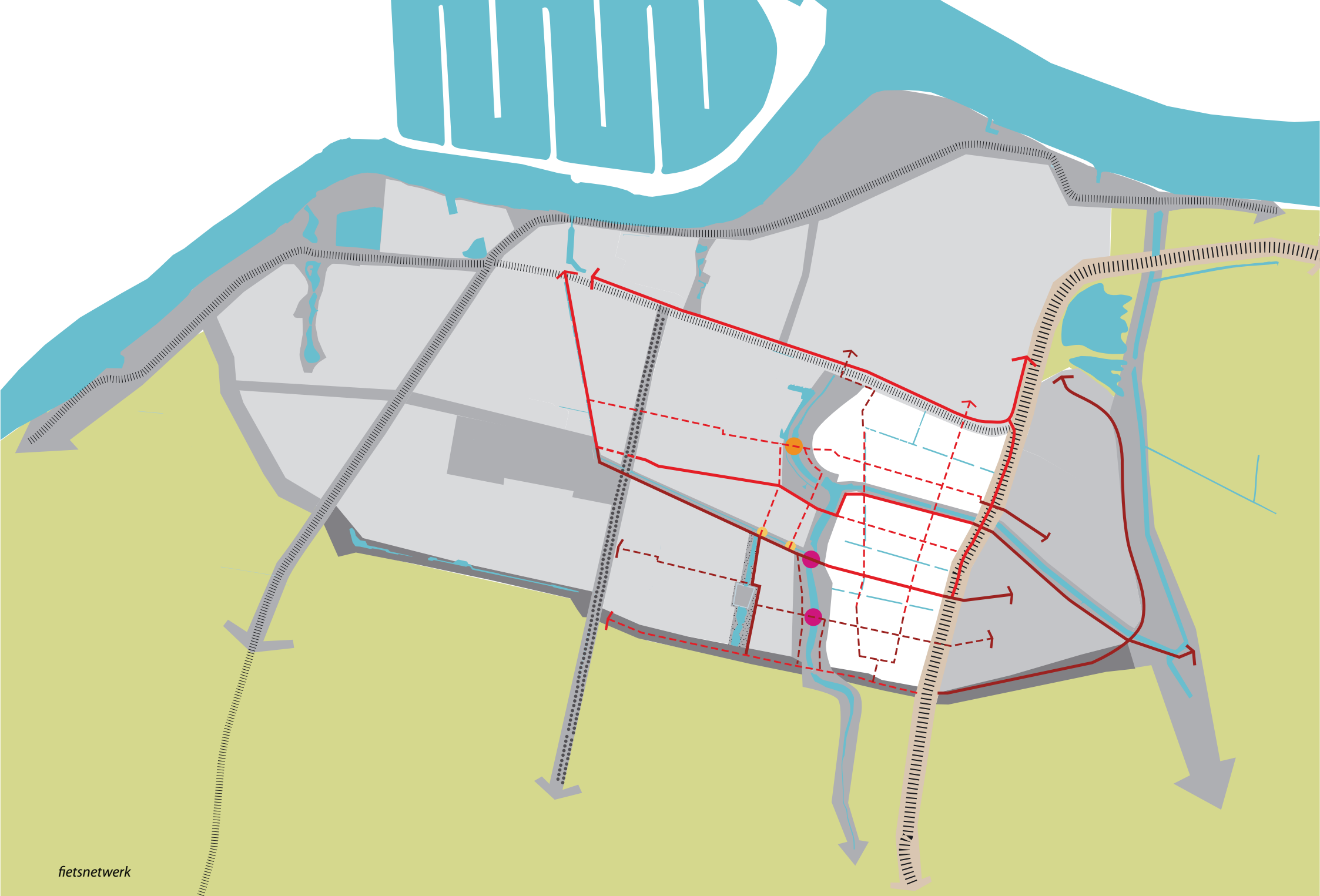
aansluiten op de hoofdwegen van Poortwijk II



aansluiten op de hoofdwegen van Poortwijk II



Kwakscheweg



Fietzers en voetgangers

Oud-Beijerland is een dorp waarbij alle voorzieningen op fietsafstand van de woningen liggen. Het gebruik van de fiets kan de druk belaste wegen ontlasten en wordt mede daarom gestimuleerd. Het is van belang dat het fietsnetwerk in Oud-Beijerland een samenhangend geheel is, waarbij fietsers zo snel en direct mogelijk op hun bestemming komen.

In Poortwijk ligt een netwerk van vrijliggende fietspaden dat op een aantal punten in verbinding staat met de omliggende woon- en werkgebieden. Het netwerk van fietspaden in Poortwijk kenmerkt zich door de vrijliggende fietspaden van de Stougjesdijk tot aan de Oud-Beijerlandsche Kreek, een vrijliggend fietspad in noordzuid-richting van de Kloosring tot aan de Klarinet en een pleinenroute van de Beneden Oostdijk tot aan de Klarinet. Met uitzondering van de pleinenroute liggen de fietsroutes altijd in een autovrij profiel.

Openbaar vervoer

Poortwijk ligt aan de oostrand van Oud-Beijerland. Het centrum en de regio zijn met het openbaar vervoer niet optimaal bereikbaar vanuit Poortwijk. De snelbus, streekbus en de buurtbus hebben een halte aan de randen van Poortwijk; aan de Beneden Oostdijk en de Kwakscheweg. Poortwijk wordt niet geheel gedekt door deze twee haltes.

Doelen Poortwijk III:

- Voorsorteren op toekomstige fietsverbindingen naar Stougjesdijk-Oost door de nieuwe fietspaden in oostwest-richting aan te laten sluiten op de Stougjesdijk.
- Heldere en veilige verkeersstructuur voor auto's, fietsers en voetgangers in Poortwijk III.
- Doortrekken van de in noordzuid-richting lopende fietsverbindingen, van Poortwijk I (Beneden Oostdijk) tot Poortwijk III (Kwakscheweg).
- Directe fietsverbinding van het Schubertpad in Poortwijk II, via de Scheermansvliet naar het centrum van Oud-Beijerland.
- De voorzieningen in Poortwijk zijn goed bereikbaar vanuit zowel Poortwijk I en II als vanaf de Kwakscheweg.
- Bewoners Poortwijk III mogen geen overlast hebben van verkeer van en naar voorzieningen.
- Mogelijk maken van een busroute door Poortwijk III
- Voldoende parkeerplaatsen in Poortwijk III conform de parkeernormen zoals gedefinieerd in hoofdstuk 1.
- Voorzieningen (scholen en supermarkt) voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dubbelgebruik met andere voorzieningen is wenselijk.
- Realiseren van voldoende parkeerplaatsen voor de Willem van Oranje school en de sporthal Carla de Liefde. Dubbelgebruik met andere voorzieningen mogelijk.

fietsnetwerk

Legenda

	primaire fietsverbindingen bestaand		wenselijke bruggen IVDO
	secundaire fietsverbindingen bestaand		indicatieve bruggen IVDO
	primaire fietsverbindingen IVDO		Poortwijk
	secundaire fietsverbindingen IVDO		bebouwd gebied
	nog aan te leggen bruggen IVDO		water



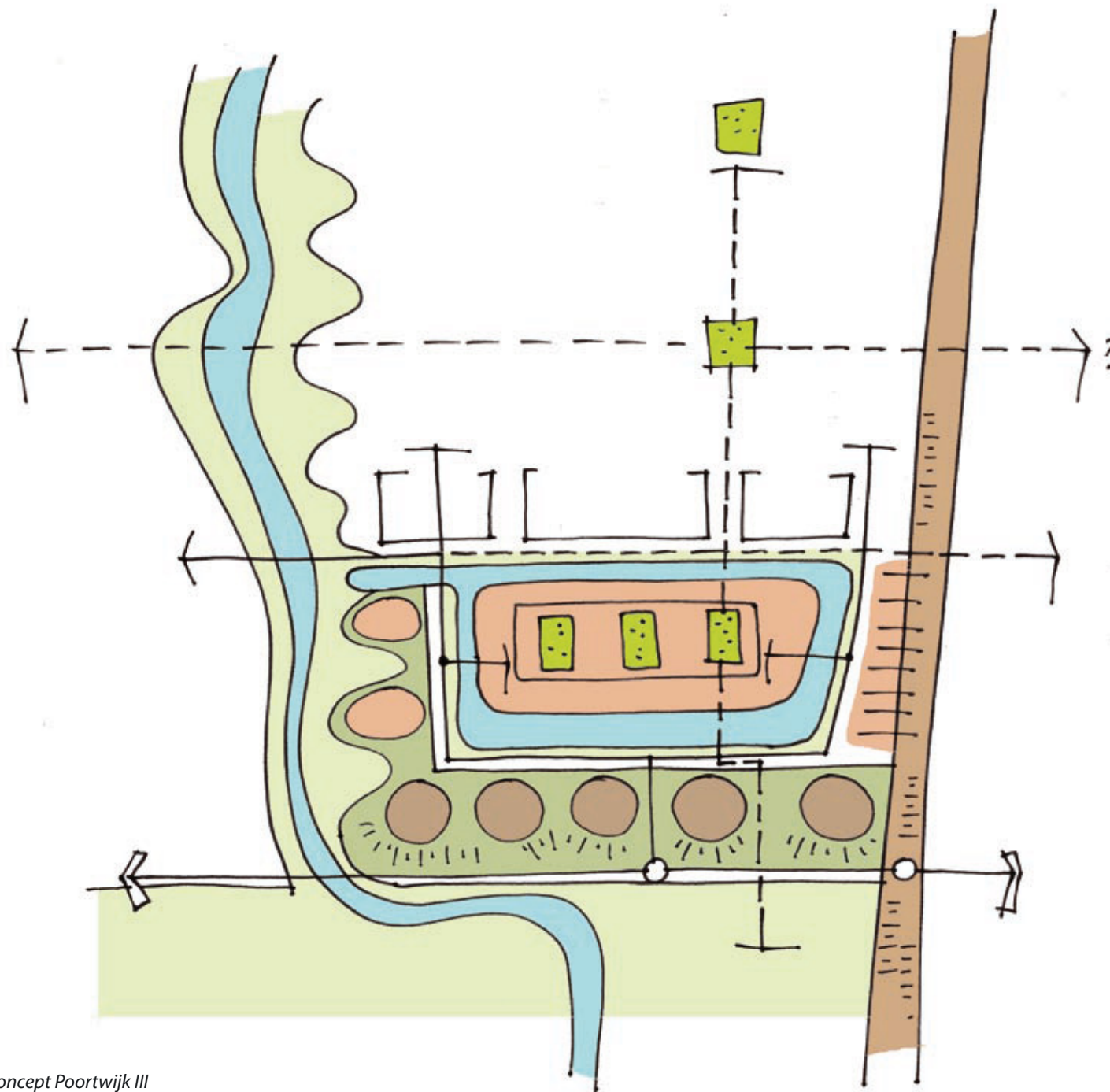
fietspad in noordzuid-richting, langs Componistenpad



fietspad van Stougjesdijk tot de Oud-Beijerlandsche Kreek



pleinenroute



concept Poortwijk III

4 Concept

Poortwijk III is een hecht onderdeel van Oud-Beijerland en van Poortwijk als totaal maar heeft een onderscheidend woonmilieu ten opzichte van Oud-Beijerland en Poortwijk I en II.

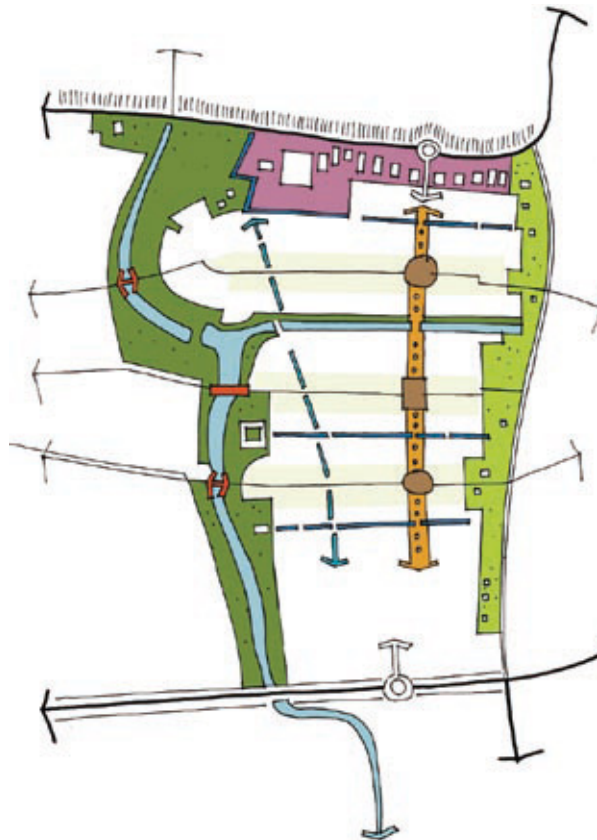
De aanwezige en de nieuw aan te leggen landschappelijke elementen vormen samen de ruimtelijke dragers van de wijk. De Oud-Beijerlandsche Kreek, de singel, de fietsroute over een dijkje met wilgen, de Stougjesdijk en de Kwakscheweg geven de buurt een locatiespecifiek karakter. De waterreis van het Waterschap is ingezet als een krachtig element om een onderscheidend woonmilieu aan het water te creëren. Poortwijk III wordt een woonwijk met woningen op een eiland en woningen aan de Oud-Beijerlandsche Kreek. Er komt een gevarieerd aanbod van woonsferen en woningtypes. Alle woningen liggen direct aan het water of aan een autovrij plantsoen.

De hoofdontsluitingsweg loopt om de door de singel omsloten woonbuurt. Vanaf deze weg is het eiland op twee plaatsten voor autoverkeer toegankelijk. Hiermee wordt het doorgaand verkeer gescheiden van het bestemmingsverkeer van de woonbuurt op het eiland, waardoor er een verkeersluw en veilig woongebied ontstaat.

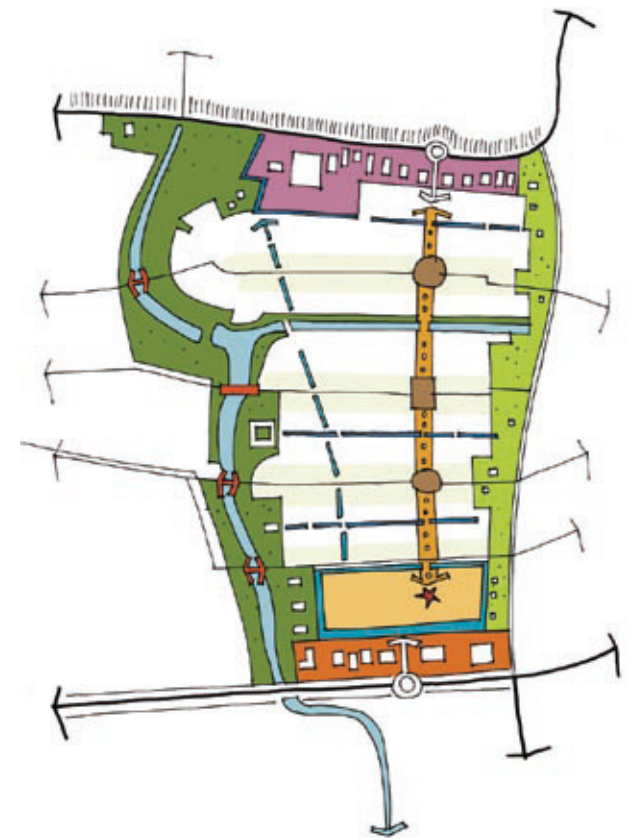
Er is volop speelgelegenheid voor kinderen van alle leeftijden. Het goed toegankelijke groen in de directe omgeving van de woningen zorgt voor recreatie en ontspanning dicht bij huis.

Veilige en comfortabele fiets- en voetpaden verbinden Poortwijk III met de omliggende wijken en met het centrum van Oud-Beijerland. Zo is het grote aanbod aan voorzieningen in een mum van tijd te bereiken.

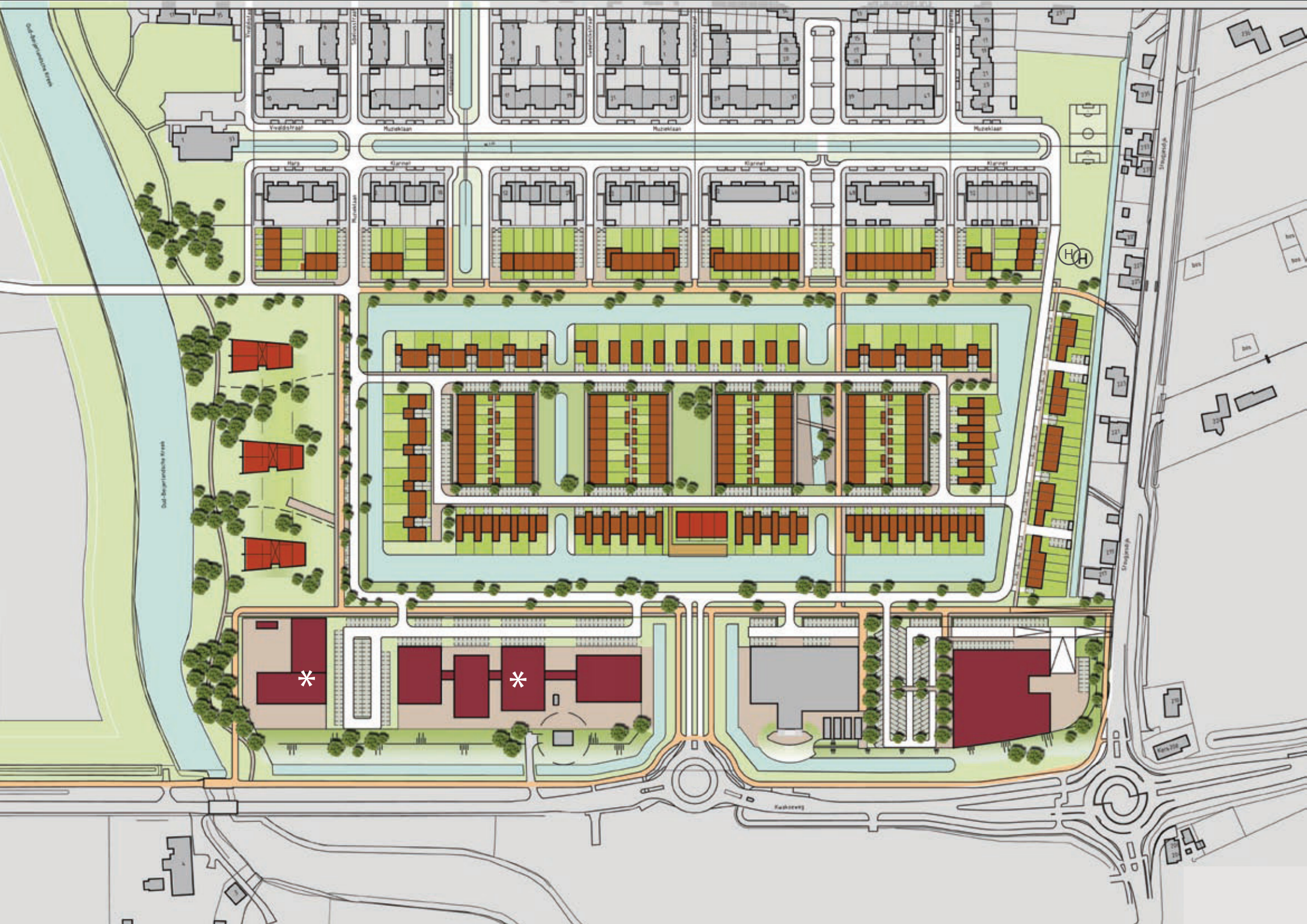
Een brede school, een school voor bijzonder onderwijs, de Willem van Oranje school en een supermarkt zomen de buurt af aan de Kwakscheweg. De voorzieningen zijn uitstekend bereikbaar voor bewoners en bezoekers van Poortwijk, Oud-Beijerland en de streek.



ruimtelijke opzet Poortwijk I en II



ruimtelijke opzet Poortwijk III



5 Stedenbouwkundig Plan

Dit hoofdstuk beschrijft het Stedenbouwkundig Plan. Het plan wordt beschreven aan de hand van de functionele gelaagdheid; landschappelijke context, waterstructuur, openbare ruimtes, verkeersstructuur, woongebieden en voorzieningen.

Bereikbaarheid en parkeren

Autoverkeer

Poortwijk III is in zijn geheel een 30-km gebied en is direct ontsloten vanaf de Kwakscheweg en daarmee erg goed bereikbaar vanuit alle windstreken. Een hoofdontsluitingsweg (het carré) verbindt de Polderlaan met de twee meest heldere toegangswegen van Poortwijk II. Het carré loopt om een door water omsloten, autoluwe woonbuurt. Vanaf het carré is het eiland op twee plaatsen voor autoverkeer toegankelijk. De voorzieningen aan de Kwakscheweg worden tevens vanaf het carré ontsloten. Hiermee wordt het doorgaand verkeer naar Poortwijk I en II en het bestemmingsverkeer voor de voorzieningen gescheiden van het bestemmingsverkeer van de woonbuurt op het eiland. Een brug over de Oud-Beijerlandse Kreek verbindt Hoogerwerf-Oost met het carré in Poortwijk III. Hiermee wordt voorgesorteerd op een mogelijke woonbuurt in Hoogerwerf-Oost in de toekomst en een directe fietsverbinding vanuit Poortwijk III langs de Scheermansvliet richting het centrum.

Parkeren

In de woongebieden van Poortwijk III wordt er op straat of eigen terrein geparkeerd. Daarbij wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de bewoners zo veel mogelijk op eigen terrein parkeren. De bewoners van de appartementen aan de Oud-Beijerlandse Kreek parkeren in een driekwart-verdiepte parkeergarage, de bewoners van de appartementen op het eiland hebben minimaal één (gebouwde) parkeerplaats op eigen terrein. De bezoekers kunnen op straat parkeren.

Voor de voorzieningen geldt dat de gebruikers van de voorzieningen niet parkeren op plaatsen die bedoeld zijn voor bewoners. De parkeerplaats bij de brede school en school voor bijzonder onderwijs en in mindere mate de supermarkt kunnen fungeren als overloopgebied bij piekmomenten in de sporthal naast de Willem van Oranje school. De gehanteerde parkeernormen zijn beschreven in hoofdstuk 1.

De parkeerbalans laat de verdeling van het aantal parkeerplaatsen over Poortwijk III zien. Poortwijk III is opgedeeld in secties. De balans per sectie dient positief te zijn om lange afstanden van de woning tot aan de parkeerplaats te voorkomen.

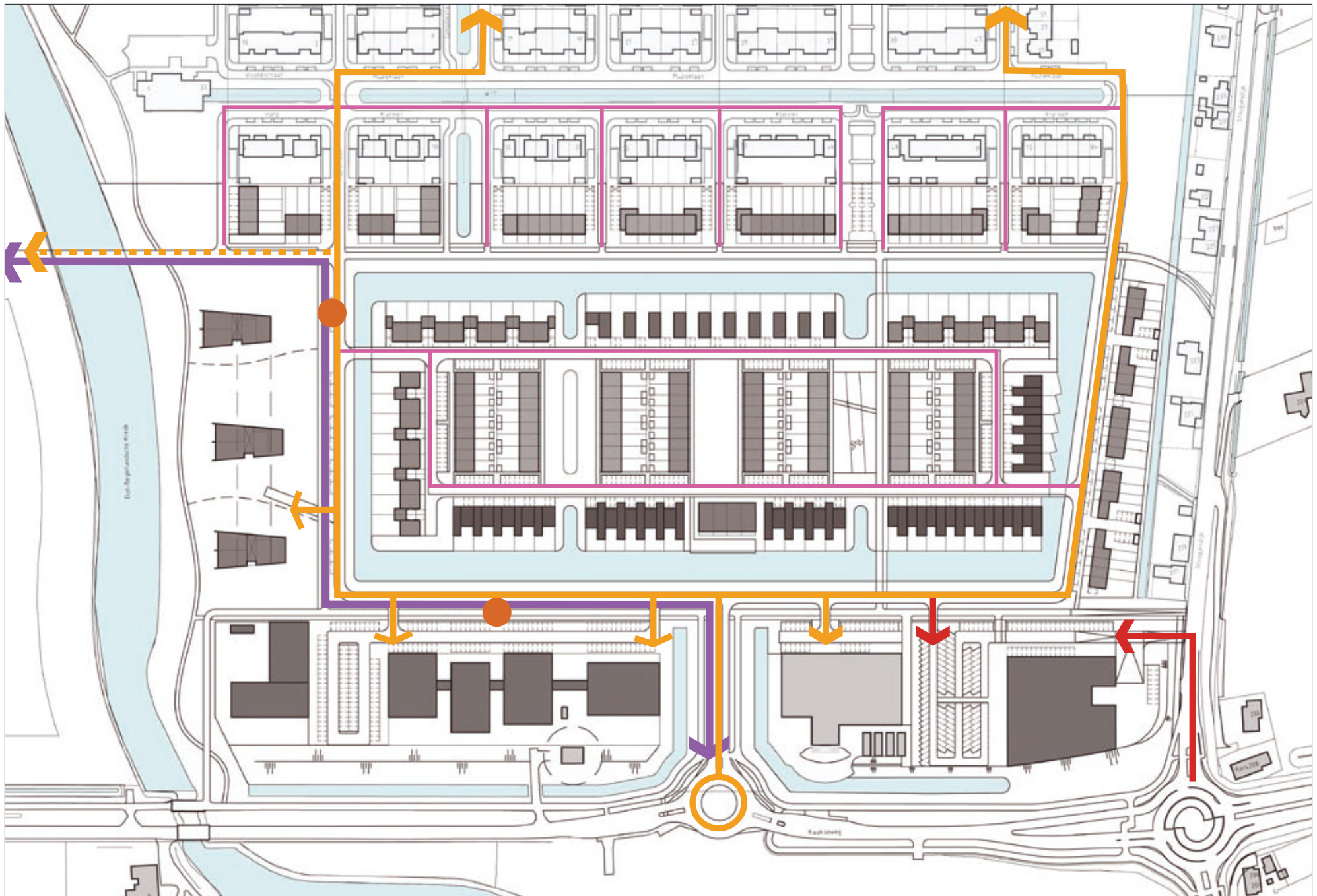
Langzaamverkeer

In het IVDO is voorgesteld een aantal verbindingen toe te voegen om het netwerk van fietspaden op de schaal van Oud-Beijerland compleet te maken. Dat betreft met name de verbinding van het Componistenpad met de Oud-Beijerlandsdijk en de verbinding van het Schubertpad, langs de zuidelijke oever van de Scheermansvliet, met de Korte Laning in het centrum. Aan de zijde van Poortwijk sluit het fietspad, via een brug over de Oud-Beijerlandse Kreek aan op het Schubertpad in Poortwijk II. Hiermee wordt Poortwijk III, via Poortwijk II, goed verbonden met het centrum van Oud-Beijerland.

De langzaamverkeersroutes in Poortwijk III sluiten aan op de structuur van de langzaamverkeersroutes in Poortwijk I en II. In Poortwijk III lopen twee vrijliggende fiets/voetpaden in oost-west-richting. Eén loopt net boven de voorzieningenstrook van de Oud-Beijerlandse Kreek tot aan de Stougjesdijk en zorgt ervoor dat de voorzieningen goed en veilig bereikbaar zijn voor fietsers en voetgangers. Een tweede vrijliggend fietspad ligt ten noorden van het water rond het eiland, net onder Poortwijk II. Dit pad ligt iets verhoogd ten opzichte van het straatniveau en

plankaart Poortwijk III

de functionele indeling en de vormgeving van de scholen is indicatief



auto en bus

wordt begeleid door wilgen (verder in dit document 'Wilgenpad' genoemd). Het huidige Componistenpad wordt gecontinueerd in Poortwijk III. Het pad kruist het Wilgenpad en is langs de westzijde van het carré doorgetrokken tot aan de voorzieningenstrook. De pleinenroute is doorgetrokken tot aan de voorzieningenstrook en loopt via twee bruggen over het eiland. De route wordt op het eiland ruimtelijk beëindigd in de vorm van een laatste plein op het eiland. Een voetpad loopt van de Kwakscheweg in noordelijke richting langs de Oud-Beijerlandsche Kreek en sluit aan op de bestaande voetpaden langs de Oud-Beijerlandsche Kreek in Poortwijk II. Slechts ter hoogte van de voorzieningenstrook ligt er ook een fietspad langs de Oud-Beijerlandsche Kreek. Deze fietsverbinding zal gebruikt worden door bezoekers (o.a. scholieren) die vanuit het zuidwesten van Oud-Beijerland komen. Vanaf de brug aan de westzijde van het eiland lopen informele voetpaden richting de Oud-Beijerlandsche Kreek, waar ze aansluiten op het voetpad langs de Oud-Beijerlandsche Kreek.

Bij de latere uitbreiding naar het oosten (Stougjesdijk-Oost) dienen de belangrijkste fietsroutes te worden doorgetrokken. Op twee plaatsen in Poortwijk III sluiten de fietsroutes aan op de

Stougjesdijk, vanwaar ze in de toekomst doorgetrokken kunnen worden naar de ecologische zone langs de Vliet. Speciale aandacht moet uitgaan naar de vormgeving van de kruisingen met de Stougjesdijk; voor fietsers is dit vaak een moeilijk te passeren barrière vanwege de hoogte en de dubbele wegen (op de dijk, beneden aan de dijk).

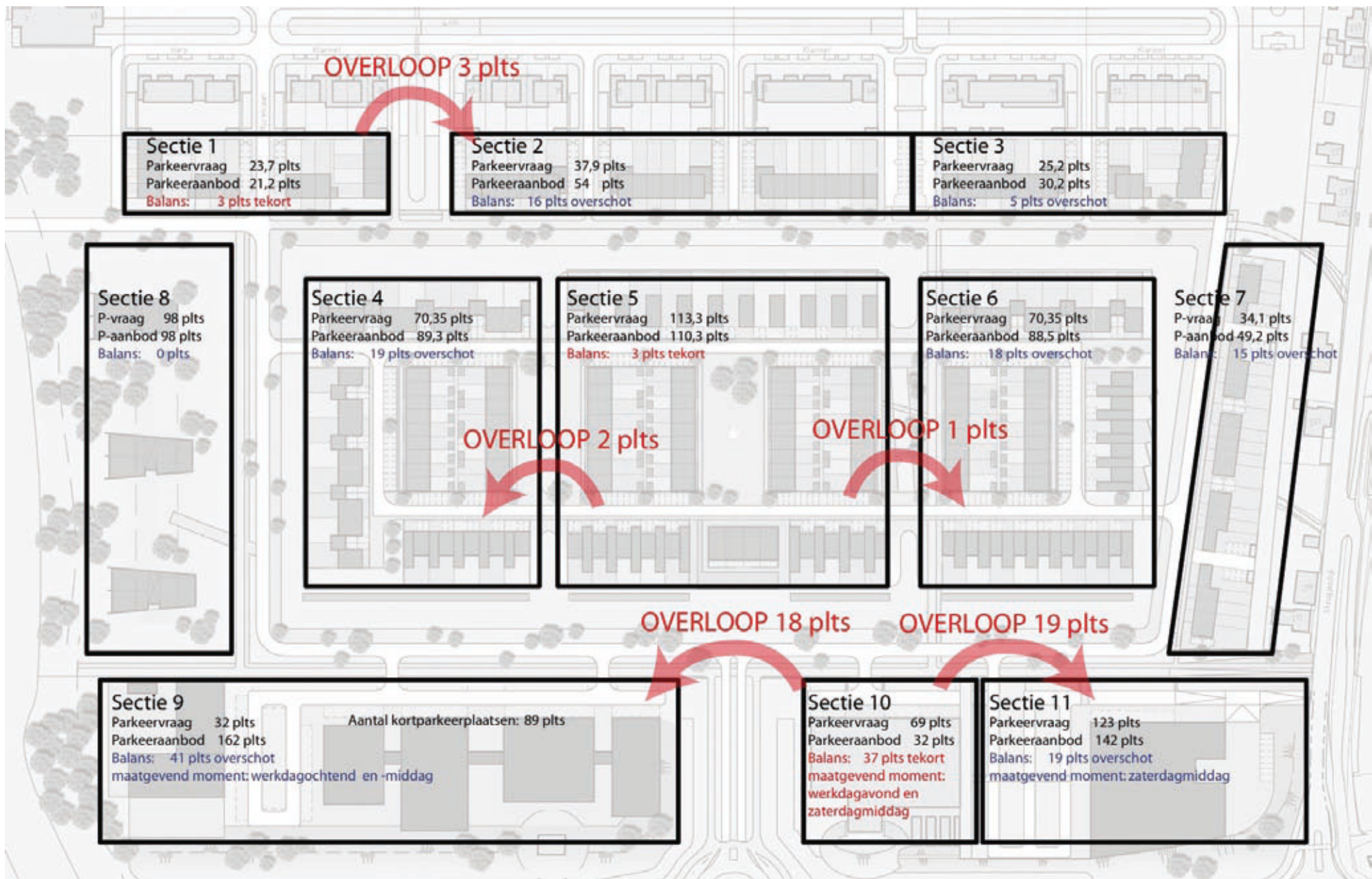
Bus

Hoogerwerf, Hoogerwerf-Oost en een groot deel van Poortwijk III zijn niet in de huidige busroutes opgenomen. Het is echter wel wenselijk deze gebieden door middel van het openbaar vervoer aan te sluiten op het centrum van Oud-Beijerland, andere gemeenten in de Hoeksche Waard en Rotterdam. Een te onderzoeken optie is een route via de Aston Martinlaan (Hoogerwerf), Hoogerwerf-Oost en Poortwijk III te laten lopen. Een mogelijk bushalte zou kunnen liggen net ten oosten van de brug over de Oud-Beijerlandsche Kreek. Een andere potentiële halte ligt aan het carré, op korte (loop)afstand van de scholen. De gemeente zal samen met de provincie en de vervoersmaatschappij de mogelijkheden onderzoeken.

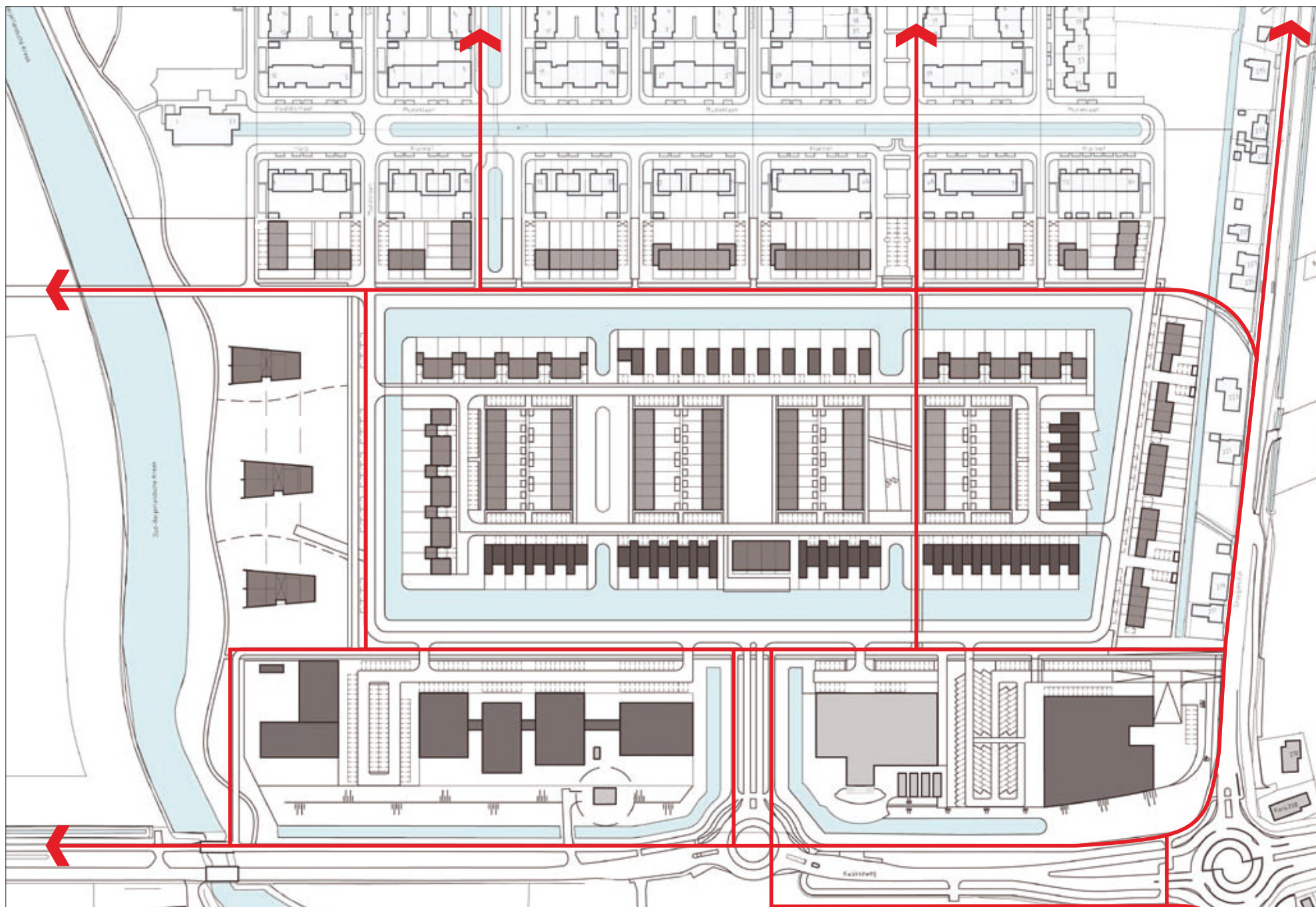
auto en bus

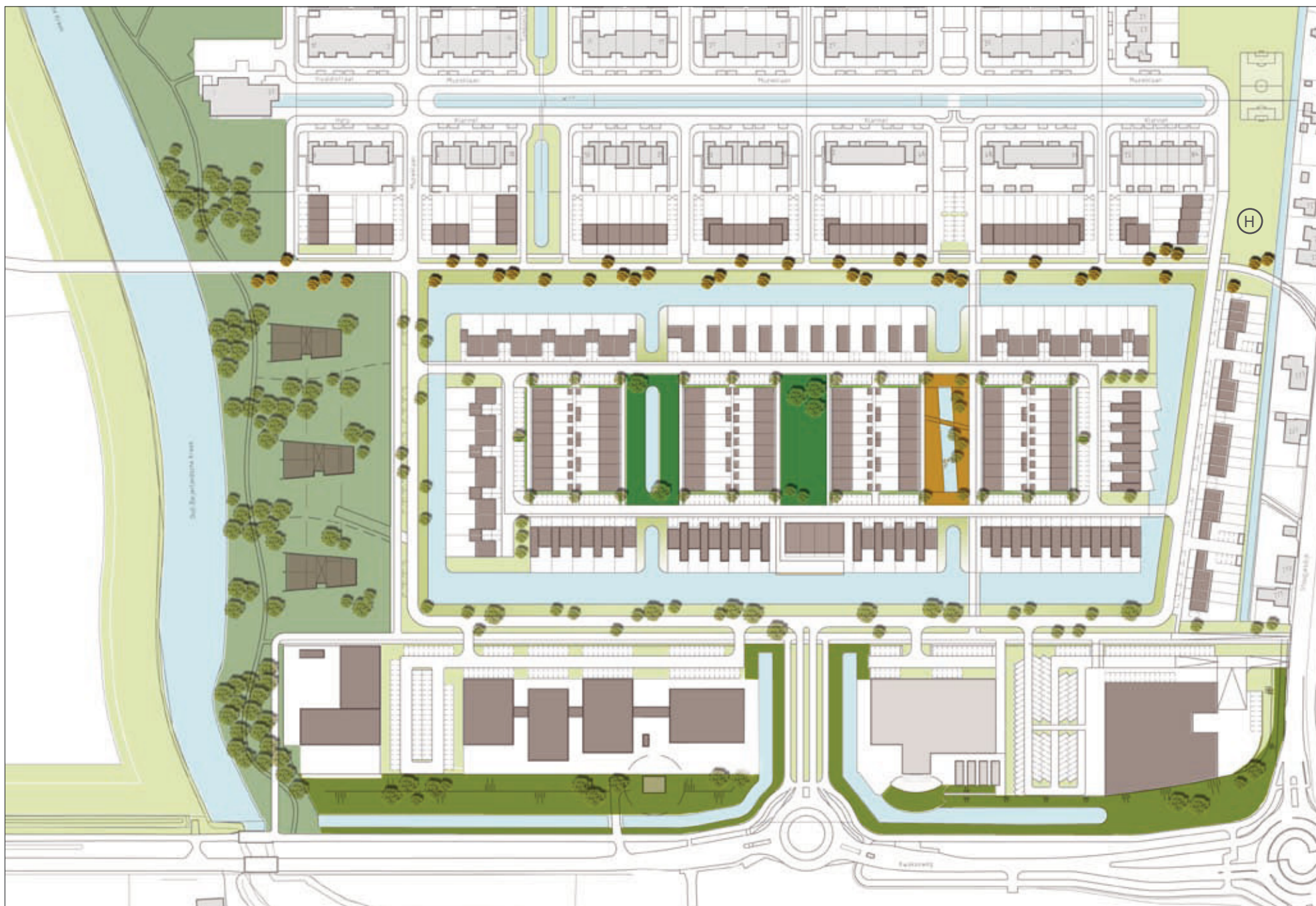
Legenda

-  hoofdontsluiting (het carré)
-  verbinding Hoogerwerf - Poortwijk
-  mogelijke busverbinding
-  secundaire ontsluitingswegen
-  ontsluiting supermarkt
-  bushalte indicatief



parkeerbalans





Structuur openbare ruimte

Kreekzone en Stougjesdijk

De Kreekzone is de openbaar toegankelijke, groene zone langs de Oud-Beijerlandsche Kreek. De Kreekzone is benoemd als ecologische verbindingzone en krijgt een continue profiel in de vorm van een 30 meter brede zone met watergebonden vegetatie (moerasruigte). Deze zone is ruimtelijk verbreed met een groene zone met losse appartementenblokken tot aan de het westelijke deel van het carré. Zo begint de ervaring van de groene oevers van de Oud-Beijerlandsche Kreek al bij het carré. Bij de Stougjesdijk is het van belang dat er tussen de bestaande kavels aan de dijk en de nieuwe kavels van Poortwijk III voldoende ruimte is voor waterberging. Deze ruimte is 6,5 meter breed (4,0 meter water + 2,0 meter groen) en is een natuurlijke scheiding tussen oud en nieuw.

Groene zoom langs de Kwakscheweg

Bij de ontwikkeling van Hoogerwerf-Oost en Poortwijk III moet de groene inpassing van de Kwakscheweg, zoals die nu bij de Groeneweg bestaat, worden doorgezet langs de Kwakscheweg. Een aanzet hiertoe is al gegeven bij de ontwikkeling van Hoogerwerf. In deze groene zoom is ruimte voor waterberging opgenomen.

Ter hoogte van Poortwijk III krijgt het profiel een verbijzondering in de vorm van een dijklichaam tussen de sloot en de gebouwen

in de voorzieningenstrook. Een aanzet hiertoe is al gegeven bij de Willem van Oranje school, waar de verhoging wordt gebruikt als bordes aan het polderlandschap. Het dijklichaam dient meerdere doelen. De parkeerterreinen en de blinde gevels van de supermarkt worden uit het zicht onttrokken, het dijklichaam dient als geluidsbuiter voor de achterliggende voorzieningen, de dijk fungeert als een bordes aan het open landschap en de dijk draagt bij aan een evenwichtige grondbalans (de dijk wordt gevormd door de grond uit de singels). Het dijklichaam sluit aan op de Stougjesdijk en zal ter hoogte van de Oud-Beijerlandsche Kreek aflopen naar het maaiveld.

Plantsoenen

De drie plantsoenen op het eiland zijn van belang voor de kwaliteit van de woonomgeving van Poortwijk III. De plantsoenen zijn autovrij. Eén plantsoen is ingericht als speelplek voor de allerkleinste kinderen (van 0 tot 6 jaar). De andere twee plantsoenen zijn gecombineerd met water, wat het eilandgevoel versterkt. Het water staat in directe verbinding met de singel rond het eiland. Het meest oostelijk gelegen plantsoen is de laatste schakel van de pleinenroute door Poortwijk I, II en III; het waterplein. Het zal door een kunstenaar worden ontworpen en worden ingericht als plein waarop water een plek krijgt.

structuur openbare ruimte

Legenda

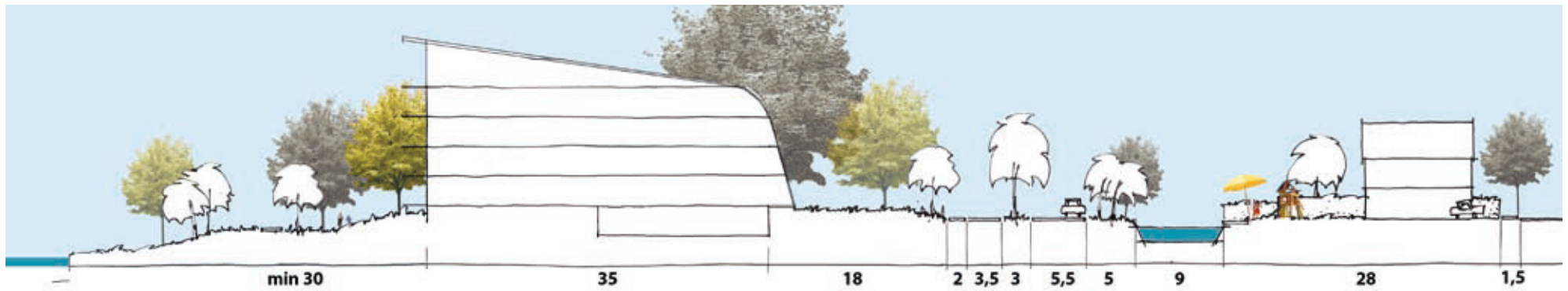
 oever Oud-Beijerlandsche Kreek	 plein	 bomen algemeen
 groene zoom Kwakscheweg	 groen overig	 bomen Wilgenpad
 plantsoenen	 water	 hondenuitlaatplaats



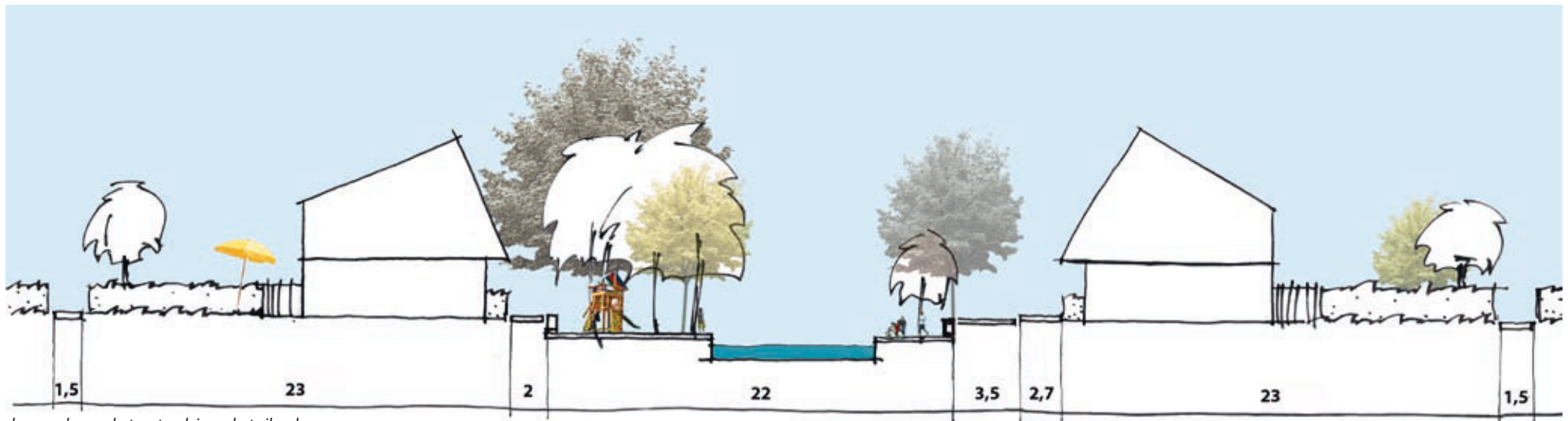
watergebonden vegetatie langs de Oud-Beijerlandsche Kreek



groene oevers langs de hoofdwegen



doorsnede over de Kreekzone



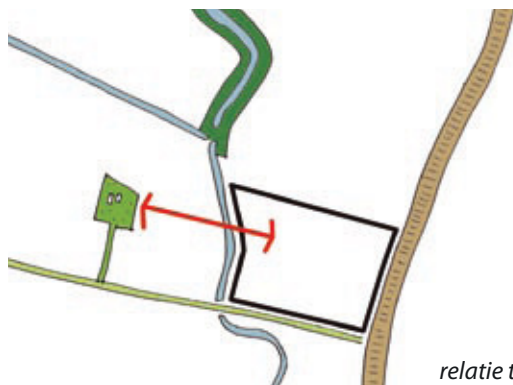
doorsnede over het waterplein op het eiland

Woonstraten op het eiland

Het eiland is een woongebied waar de auto te gast is. Door middel van één rondgaande woonstraat (de rondgang) worden alle woningen op een zeer efficiënte manier ontsloten. De 'rondgang' is een woonstraat met twee richtingsverkeer en een 30 km/uur inrichting. De verharding op het eiland is minimaal waardoor het eiland een intieme, groene sfeer heeft. Alle auto's staan geparkeerd aan de rondgang, waardoor het mogelijk is de plantsoenen/het plein geheel autovrij te maken. Het parkeren is georganiseerd in de daarvoor bestemde parkeerplaatsen. Tussen de geparkeerde auto's staan bomen in het groen en tussen de auto's en de erfscheidingen ligt een groenzone van 1,5 meter zodat de rondgang een groene uitstraling heeft.

Het Wilgenpad

Het systeem van autovrije langzaamverkeersroutes uit Poortwijk I en II wordt doorgezet in Poortwijk III. Het Wilgenpad is één van de langzaamverkeersroute in Poortwijk III die Hoogerwerf-Oost met de Stougjesdijk (en in de toekomst Stougjesdijk-Oost) verbindt. Het Wilgenpad is geheel autovrij. De bewoners die aan het pad wonen parkeren de auto, net als in Poortwijk I en II, in de straatjes haaks op het pad. Het pad sluit aan op de langzaamverkeersroutes die in noordzuid-richting van Poortwijk I naar III lopen. Het Wilgenpad is een prachtige fietsroute; het pad loopt langs de singel en ligt opgespannen tussen de Stougjesdijk en de Oud-Beijerlandsche Kreek. Het pad ligt iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld en wordt begeleid door knot- en treurwilgen.



relatie tussen Boerderij Hoogerwerf en Poortwijk III

Spelen

Het gebruik van de woonomgeving van Poortwijk III zal in de loop van de tijd veranderen als gevolg van de veranderde leeftijdsopbouw. Het is van belang dat de inrichting van de openbare ruimte hierop kan inspelen. Voor de jongere doelgroepen 0-6 en 6-12 worden speelplekken in het plangebied vastgesteld. Met name voor de jongste doelgroep dienen specifiek ontworpen plekken aanwezig te zijn, veilig en op korte afstand van de woning.

Voor het spelen wordt onderscheid gemaakt in speelaanleidingen en specifiek ontworpen speelplekken. De oevers van de Oud-Beijerlandsche Kreek en de singels geven volop gelegenheid voor informele speelactiviteiten. Voor de leeftijdscategorie 0-6 jaar zijn de speelplekken dicht bij de woningen gelegen. De speelplekken liggen in de autovrije plantsoenen op het eiland en vormen als het ware de buitenspeelkamer van de woning. Voor de leeftijdscategorie 6-12 jaar is voorzien in een trapveld tussen de Muzieklaan en de Stougjesdijk en ten westen van de Harp.

Relatie met Hoogerwerf-Oost

Ten oosten van het bedrijventerrein Hoogerwerf-West ligt de oude boerderij Hoogerwerf met omliggend erf. Door een zichtrelatie te maken tussen Poortwijk III en de boerderij, wordt er een relatie gelegd tussen de west- en de oostzijde van de Oud-Beijerlandsche Kreek, tussen Hoogerwerf-Oost en Poortwijk III. Hiermee wordt ook de cultuurhistorisch waardevolle boerderij verankerd in zijn omgeving.



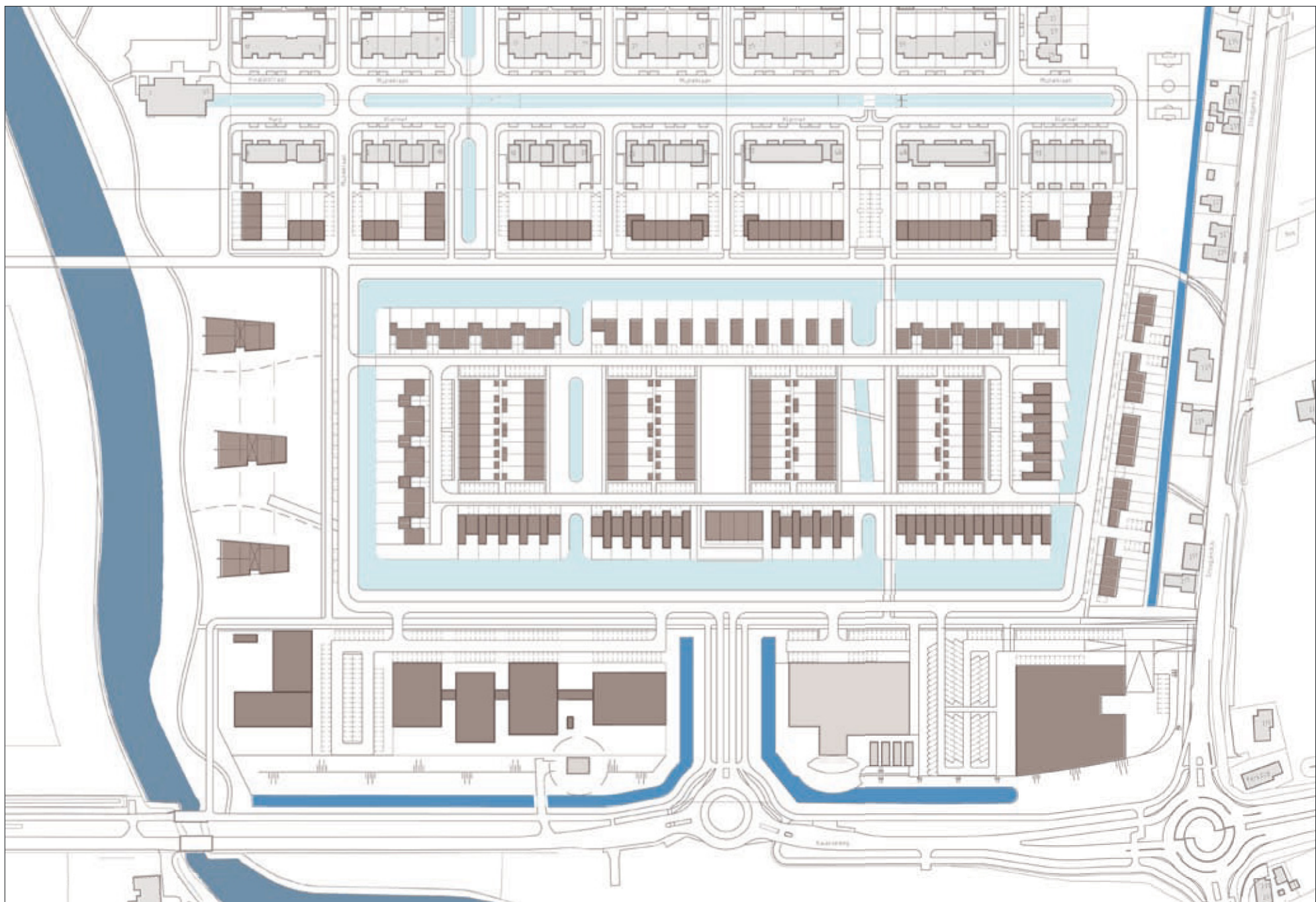
impressie van autovrije plantsoenen op het eiland



impressie van woonstraat op eiland



spelen op speelveldjes en met het water



Waterstructuur

Bij de nieuwe uitbreiding dient te worden voldaan aan de eisen van het Waterschap voor het benodigde oppervlakte waterberging. In Poortwijk III moet 10% van het verhard oppervlak water zijn. Het waterbeheer moet op een verantwoorde wijze worden uitgevoerd met aandacht voor de waterkwaliteit en waterveiligheidszaken.

Singels

Aan de binnenzijde van het carré ligt een watergang die het wooneiland geheel omsluit; de singel. Het eiland is enkel via bruggen te bereiken. De singel is 10 tot 16 meter breed en sluit door middel van duikers aan op de watergangen van Poortwijk II en de watergangen ten noorden van de Kwakscheweg. In het openbaar gebied wordt het water begrensd door flauwe groene taluds met een harde beschoeiing. De oevers op het uitgeefbaar gebied hebben een harde beschoeiing, in combinatie met groene taluds of terrassen. Op twee plaatsen loopt het water 'door' het eiland. De westelijk gelegen watergang fungeert met zijn flauwe groene oevers met wilgen als uitzicht voor de omliggende woningen en als visplek voor kinderen. De watergang aan de oostkant van het eiland wordt opgenomen in een pleinontwerp als verblijfs- en speelplek.

Watergang Kwakscheweg en Stougjesdijk

Ten noorden van de Kwakscheweg ligt een watergang van circa 8 meter breed die aansluit op de watergang ten westen van Oud-Beijerlandsche Kreek. Deze watergang loopt nabij de Polderrotonde richting het noorden langs de Polderlaan en wordt met een duiker verbonden met de singel. De watergang ten zuiden van de Willem van Oranje school wordt iets naar het oosten doorgetrokken (globaal tot net voor het supermarktgebouw) en met een lange duiker ook met de singel verbonden. Ten westen van de Stougjesdijk ligt een bestaande sloot tegen de dijk aan. Deze sloot is opgenomen in het plan en is essentieel voor de waterberging onder aan de dijk. Tevens is de sloot een heldere, landschappelijke afscheiding tussen de bestaande kavels aan de dijk en de nieuwbouw van Poortwijk III.

Oud-Beijerlandsche Kreek

De Oud-Beijerlandsche Kreek volgt zijn natuurlijke loop. Het waterpeil van de Oud-Beijerlandsche Kreek is hoger dan het waterpeil van de watergangen in Poortwijk III. Daarom is de Oud-Beijerlandsche Kreek niet gekoppeld aan het watersysteem Poortwijk III.

waterstructuur

Legenda

-  Oud-Beijerlandsche Kreek
-  singel
-  sloten



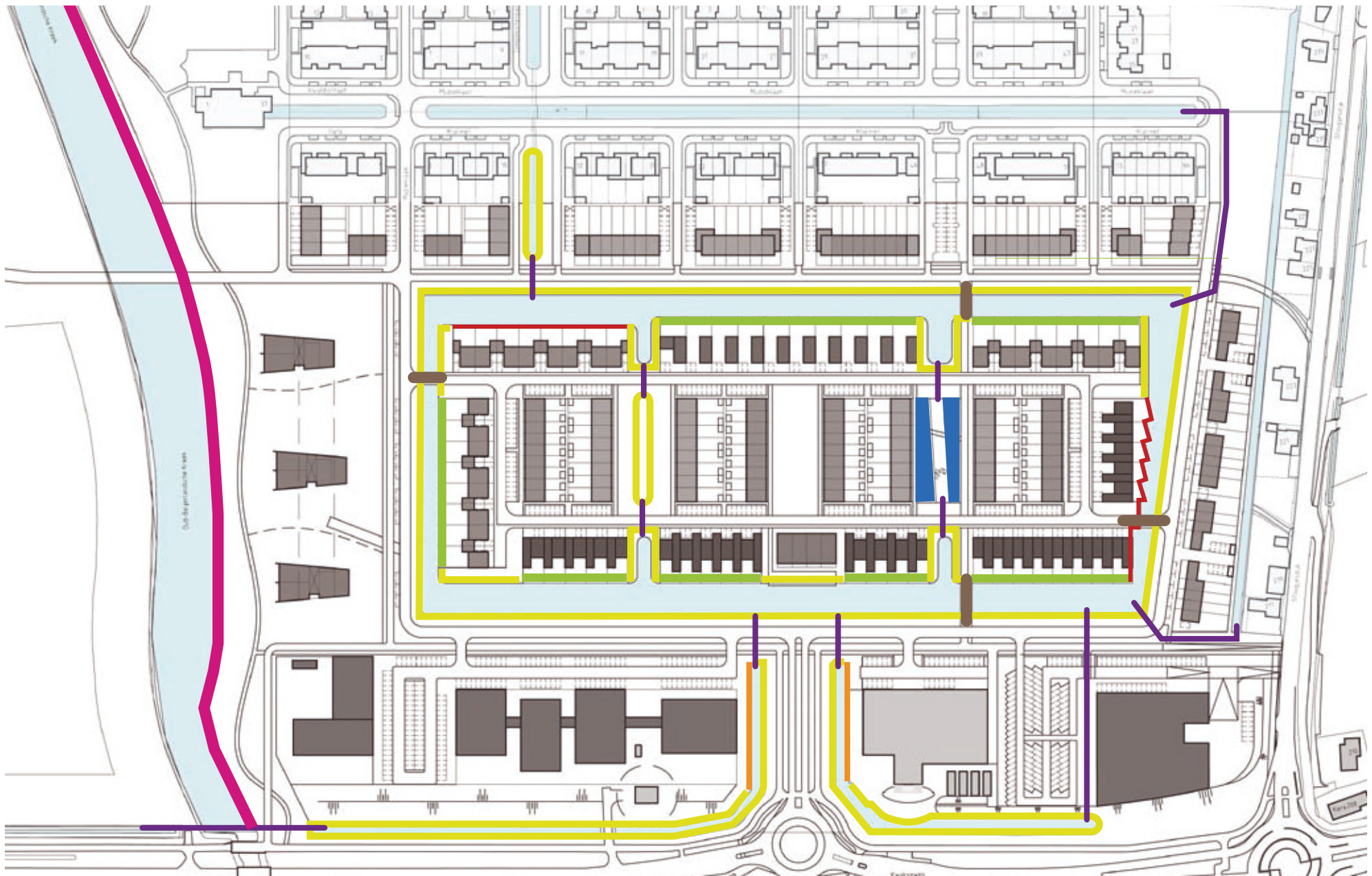
speelaanleidingen met water



wandelen langs de Oud-Beijerlandsche Kreek



water op het eiland



civiele techniek

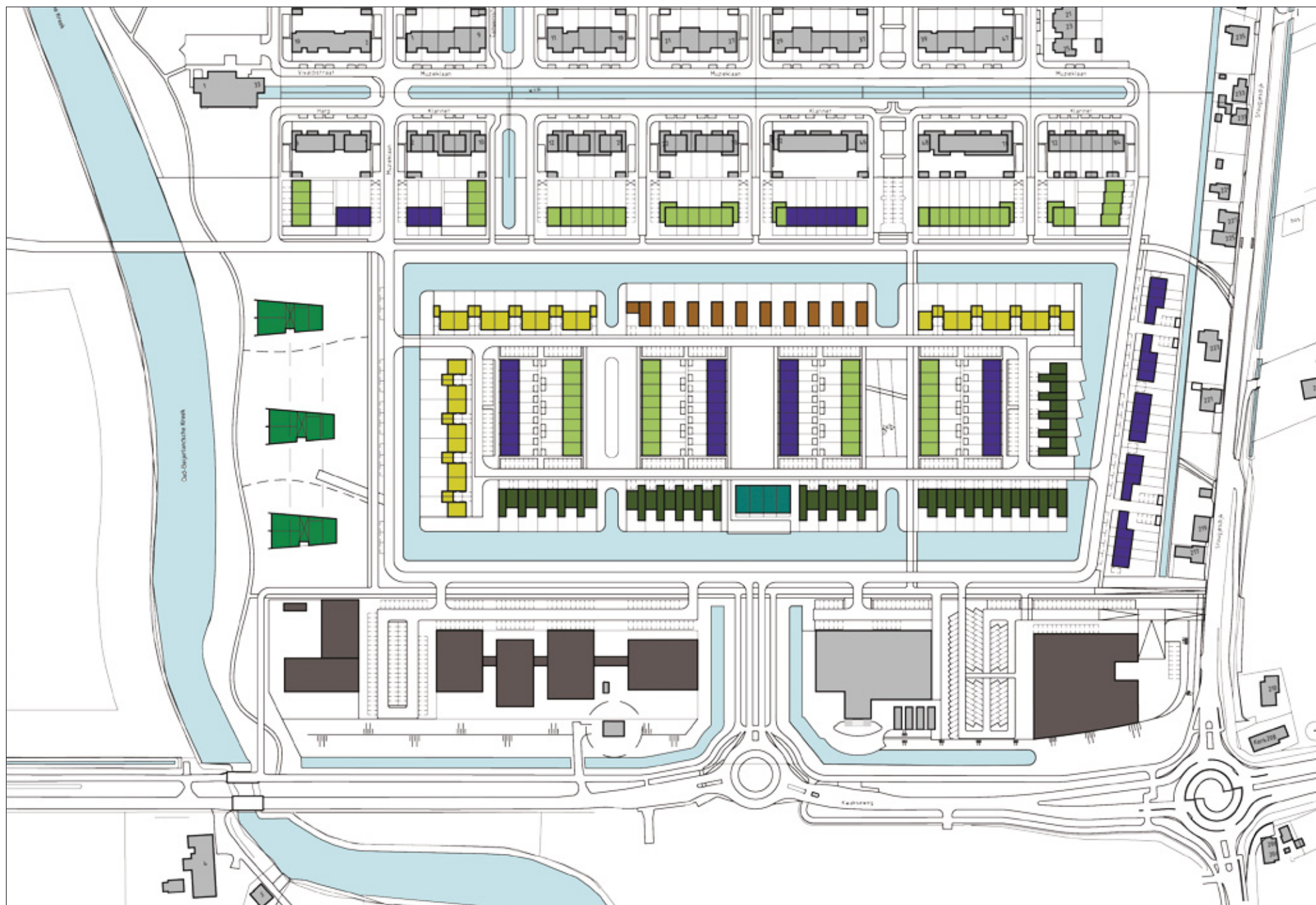
civiele techniek

Legenda

-  Openbare natuurlijke oever
-  Openbare groene oever (talud) met harde beschoeiing (hardhout of schanskorf)
-  Privé oever met harde beschoeiing (hardhout of schanskorf)
-  Openbare stenen oever (nader uit te werken door kunstenaars)
-  Openbare kade schanskorf
-  Privé kade schanskorf
-  Duiker (indicatief)
-  Brug getoogd



wonen aan het water



Wonen

In Poortwijk III worden woningen voor verschillende doelgroepen gebouwd. In totaal worden er circa 265 woningen gerealiseerd, waarvan circa 30% in de sociale sector (huur en koop), circa 40% in de categorie middelduur (huur en koop) en circa 30% in de categorie duur (koop). Zowel per bouwphase als in heel Poortwijk III zijn de verschillende woningcategorieën verdeeld. Binnen de ruimtelijke structuur en de programmatische verdeling bestaat de mogelijkheid om verschillende woningtypes te bouwen. Er is in het plan ruimte om op bijzondere plekken (bijvoorbeeld hoekwoningen) werken aan huis mogelijk te maken.

Wonen op een eiland

Alle woningen op het eiland liggen óf direct aan het water, óf direct aan een plantsoen. Vrijstaande woningen, patio-woningen en twee-onder-één-kapwoningen liggen aan de rand van het eiland en hebben de tuin aan het water. De erfscheidingen en de overgang van de tuin naar het water wordt door de architect meeontworpen zodat er een eenduidig beeld ontstaat langs de singel. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de randvoorwaarden betreffende onder andere de erfscheidingen en de oevers. De architecten dienen met het ontwerp van de woningen aan de randvoorwaarden te voldoen.

Op het binnengebied liggen bereikbare en middendure rijwoningen. Elk bouwblokje vormt een eenheid. De eenheid wordt onder andere vormgegeven door de erfscheiding van de woningen (die grenzen aan het openbaar gebied) mee te ontwerpen met de bebouwing. De woningen hebben geen voortuin maar een stoep van circa 1,0 meter voor het huis die grenst aan het groen. De bebouwing aan weerszijden van een plantsoen, watertgang of plein moet samenhang vertonen.

Prijsklasse	Woningtype	Aantal	Percentages
Goedkoop	rijwoningen	74	33%
	appartementen	12	
		86	
Middelduur - duur	hoekwoningen	4	67%
	rijwoningen	62	
	appartementen	46	
	patio's	27	
	vrijstaand	10	
	2-1 kap	24	
	penthouses	3	
		176	
Totaal		262	100%

appartementen	61	23%
grondgebonden	201	77%



Delftse stoep van circa 1 meter



wonen rond een plantsoen



wonen aan het water

woningdifferentiatie

Legenda

 rijwoning goedkoop	 twee-onder-één-kap-woning midden duur	 appartementen midden duur / duur
 rijwoning midden duur	 vrijstaande woning duur	 bestaande bebouwing
 patio-woning midden duur / duur	 appartementen goedkoop	 nieuwe voorzieningen

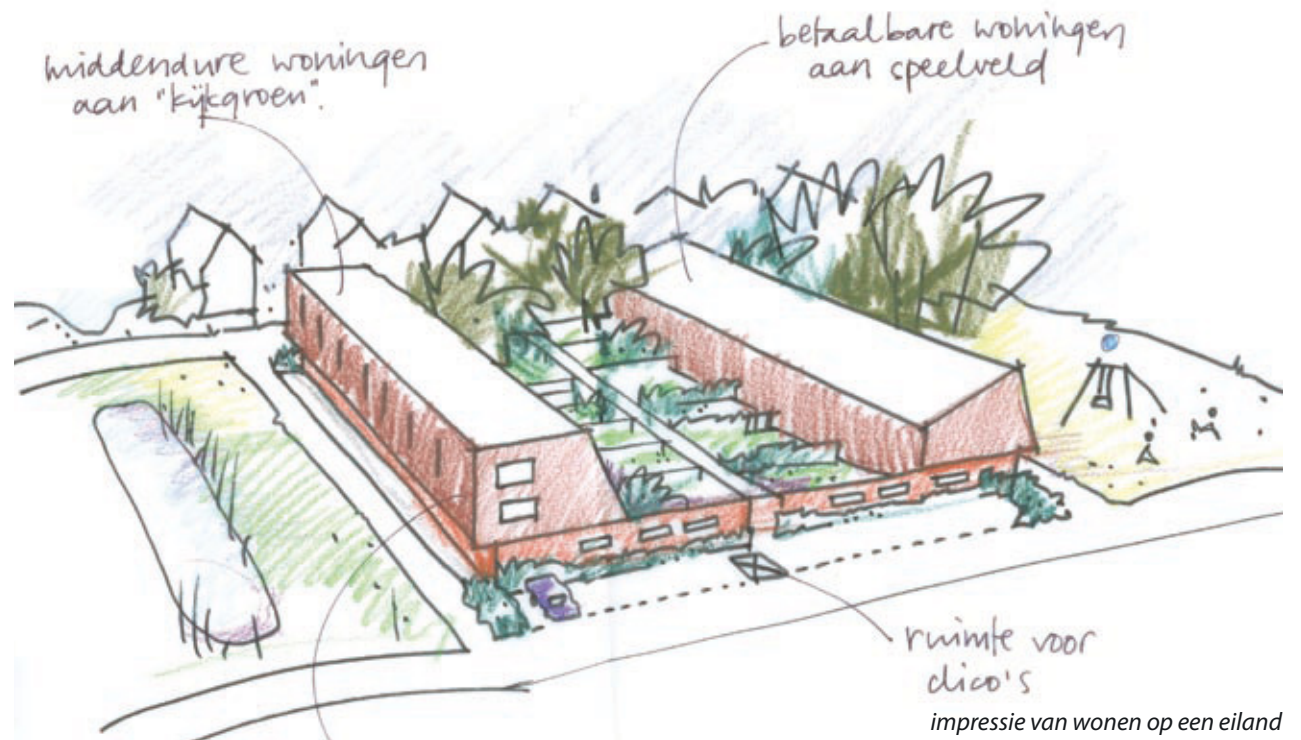


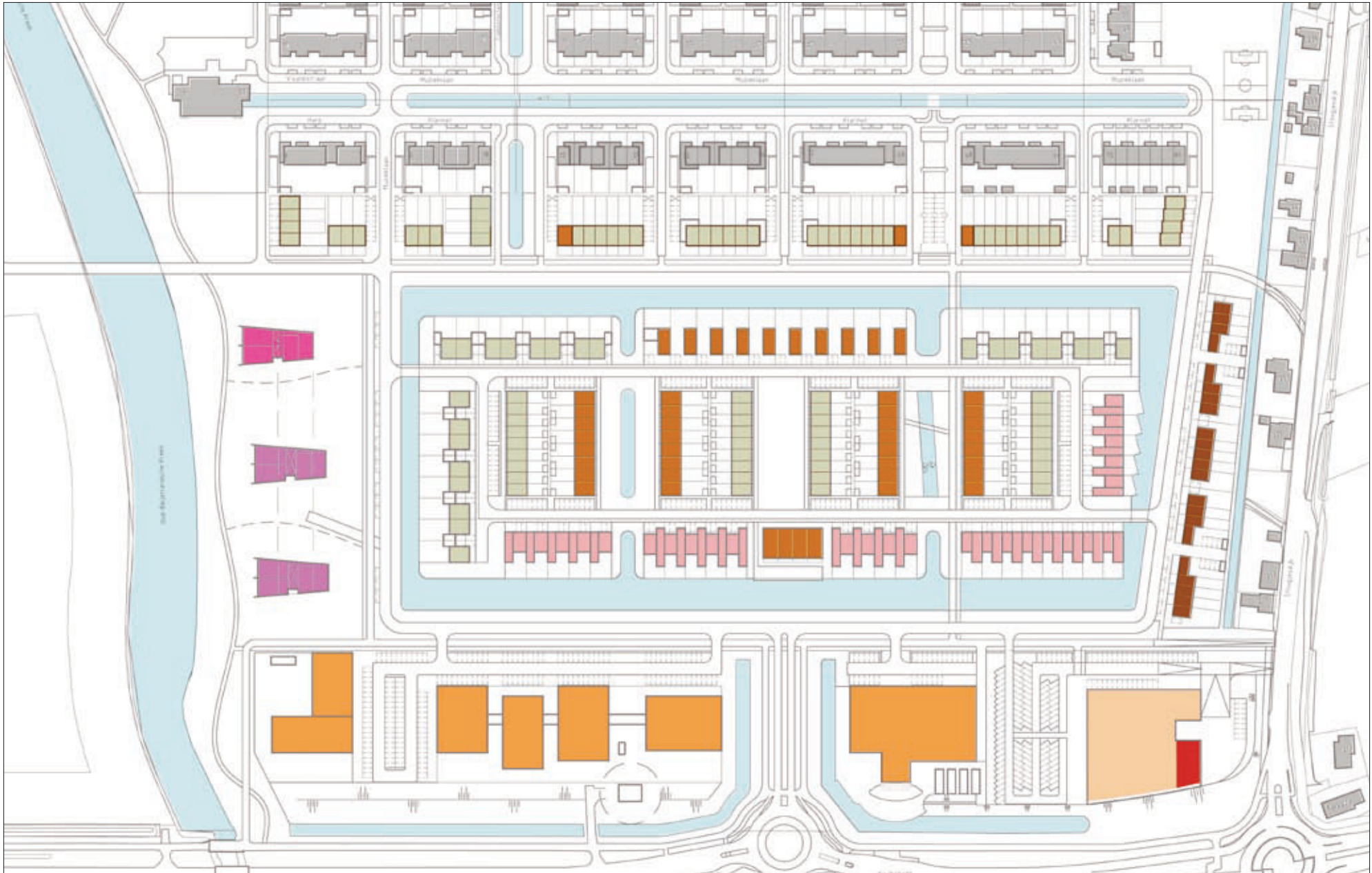
impressie van woongebouwen aan de Oud-Beijerlandsche Kreek



Wonen aan de Oud-Beijerlandsche Kreek

Langs de oever van de Oud-Beijerlandsche Kreek staan drie appartementen van 4 tot 5 lagen met de voeten in het groen. Ze staan met de korte zijde naar het water zodat de doorzichten van de hoofdweg naar de Oud-Beijerlandsche Kreek zo ruim mogelijk zijn. De appartementengebouwen mogen het zicht naar de Oud-Beijerlandsche Kreek niet blokkeren. De woningen zijn op de Oud-Beijerlandsche Kreek en het zuiden georiënteerd. De bewoners parkeren de auto in een gezamenlijke parkeergarage die driekwart-verdiept onder de drie appartementengebouwen door loopt. De garage heeft één toegang, zodat de verharding in het parklandschap zo minimaal mogelijk is. Het landschap loopt over het dak van de parkeergarage en vormt van Kreek tot carré en van Kwakscheweg tot aan het Schubertpad een eenheid. De appartementen vormen samen met de brede school een reeks en een eenheid in de architectuur.





bouwhoogte

Wonen aan het Wilgenpad

Poortwijk II is destijds beëindigd met een strook woningen aan de Klarinet, ten zuiden van de singel. Hiermee werd al een begin gemaakt met Poortwijk III. De woningen liggen met de achterkanten naar het plangebied Poortwijk III. Deze aanzet is afge- maakt door een rij nieuwbouwwoningen met de achterkanten naar de bestaande woningen te plaatsen. De bewoners zullen het achterpad met de huidige bewoners van de Klarinet delen. De woningen langs de oever van de Oud-Beijerlandsche Kreek, het Componistenpad met de naastgelegen singel en aan het groen onderaan de Stougjesdijk zijn een kwartslag gedraaid zodat ze uitkijken over het groen. De overige woningen zijn op het Wilgenpad en de singel georiënteerd. De voordeur ligt daar aan een autovrij pad. De bewoners parkeren, zoals ook in Poortwijk

I en II voorkomt, in de straten naast de rijtjes. De woningen die grenzen aan de pleinenroute en het Componistenpad krijgen, net als de woningen in Poortwijk II, een verbijzondering in de architectuur.

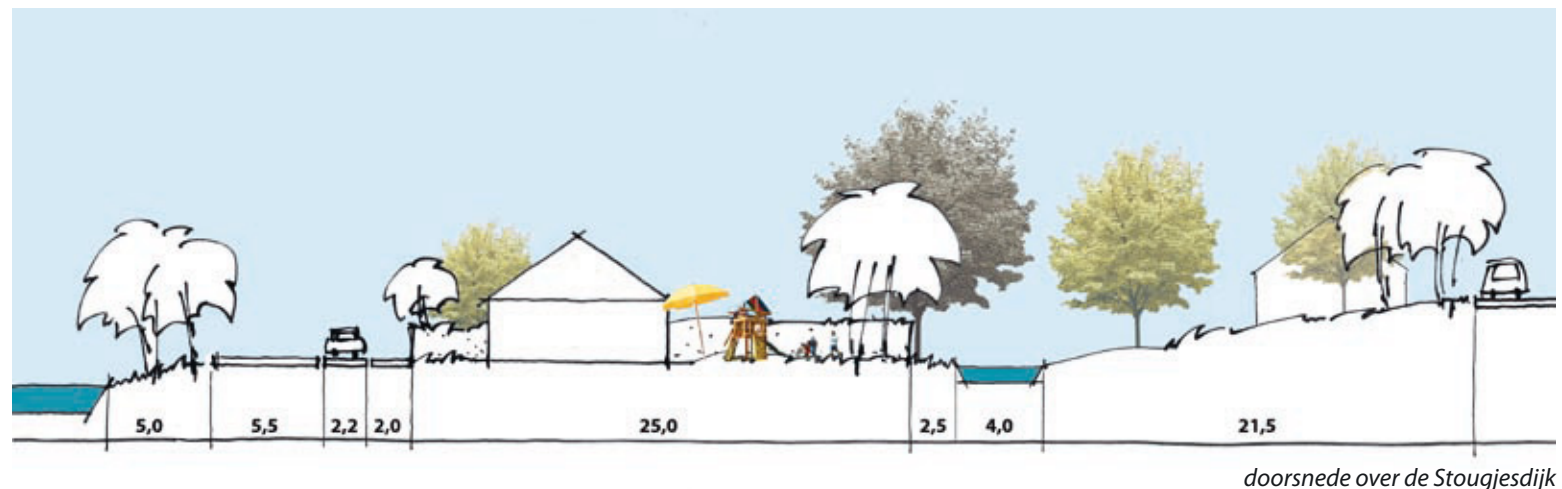
Wonen aan de dijk

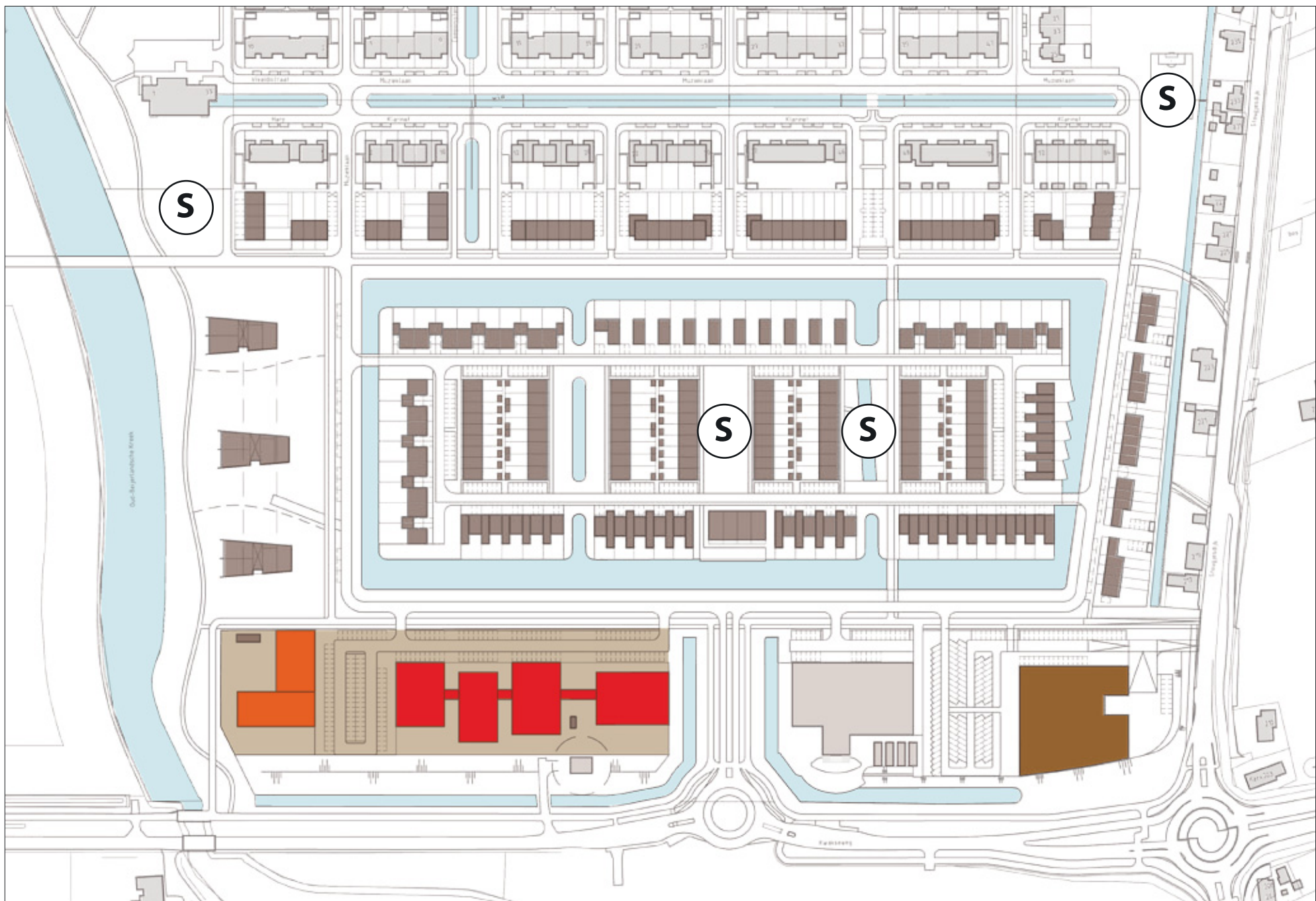
Onder aan de Stougjesdijk liggen korte rijtjes van maximaal vijf woningen. Deze woningen zijn gecategoriseerd als bereikbare woningen voor starters. De bewoners parkeren de auto aan de straat of op kleine parkeerveldjes achter de woning. De woningen zijn georiënteerd op de singel en hebben een achtertuin die grenst aan een groenstrook met een sloot als overgang naar de woningen op de Stougjesdijk.

bouwhoogte

Legenda

-  1-2 bouwlagen met lessenaarskap
-  1 laag met kap
-  2 lagen met kap (lessenaardak/zadeldak)
-  maximaal 3 bouwlagen met plat dak
-  3 bouwlagen + penthouse
-  4 bouwlagen + penthouse
-  1 laag voorzieningen
-  2 lagen voorzieningen
-  maximaal 3 lagen voorzieningen
-  bestaande bebouwing





Voorzieningen

De verschillende voorzieningen (een brede school, een school voor bijzonder onderwijs, de Willem van Oranje school en de supermarkt) liggen aan de Kwakscheweg en zijn daarmee goed zichtbaar en bereikbaar voor bewoners en bezoekers van Oud-Beijerland en Poortwijk. De voorzieningen worden vanaf het carré ontsloten. De supermarkt wordt ook via de Stougjesdijk ontsloten. De voorzieningen voorzien in de eigen parkeerbehoefte voor het kort- en langparkeren. Het parkeerterrein van de school voor bijzonder onderwijs kan ook gebruikt worden door de bezoekers van de Willem van Oranje en de sporthal wanneer er op het eigen terrein van de school een tekort aan parkeerplaatsen is (bijvoorbeeld bij sporttoernooien). Ook het parkeerterrein bij de supermarkt is een openbaar. De scholen en de supermarkt hebben lokale en regionale functies. Veilige en comfortabele fietsroutes vanuit het centrum, Poortwijk I, II en III en het buitengebied naar de scholen zijn van groot belang. De ruimtelijke randvoorwaarden voor de voorzieningen zijn beschreven in Hoofdstuk 6.

Brede school

De brede school ligt in de zuidwesthoek van Poortwijk III, aan de Oud-Beijerlandsche Kreek en de Kwakscheweg. De school vormt samen met de appartementenblokken aan de Oud-Beijerlandsche Kreek een reeks. Wat betreft architectuur en richting is het schoolgebouw familie van de appartementen. Tevens is de school een onderdeel van de bebouwing langs de Kwakscheweg. Het deel van de brede school dat aan de Kwakscheweg ligt is drie bouwlagen hoog en vormt samen met gebouw ten westen van de Polderlaan, tevens drie bouwlagen hoog, de boekensteunen van de gebouwdelen ertussen. De school heeft een veilige en comfortabele buitenruimte die vloeiend aansluit op de openbare ruimte. De buitenruimte ligt direct aan de fiets- en voetpaden, zodat de kinderen op een veilige manier naar school

kunnen lopen en fietsen. Op korte afstand van het fietspad is ruimte voor het stallen van alle fietsjes. Het speelterrein van de brede school is eventueel ook inzetbaar als speelterrein voor de wijk.

School voor bijzonder onderwijs

De school voor bijzonder onderwijs is ondergebracht in een gebouw dat is opgebouwd uit verschillende volumes die door middel van gangen en transparante ruimtes met elkaar zijn verbonden. Zo zijn er vanaf de Kwakscheweg doorzichten naar de buurt en is er een zichtrelatie van de buurt naar het landschap. Het doel is om de bouwvolumes van de scholen enigszins aan te laten sluiten bij de kleinschaligheid van de woonbuurt. Daarom hebben de gebouwen een wisselende bouwhoogte van twee à drie lagen en een maximale breedte van 40 meter (langs de Kwakscheweg).

Het kopgebouw aan de Polderlaan is drie lagen hoog en vormt samen met de Willem van Oranje school de entree van de wijk. Tevens vormt dit kopgebouw, zoals hierboven beschreven, samen met het kopgebouw van de brede school, de boekensteunen van de gebouwen ertussen.

De school heeft een veilige en comfortabele buitenruimte die vloeiend aansluit op de openbare ruimte.

Supermarkt

De supermarkt ligt in de oksel van de Stougjesdijk en de Kwakscheweg. De supermarkt presenteert zich met de entree richting de Willem van Oranje school. De blinde gevels van de supermarkt worden als het ware ingepakt door het aangezette dijklichaam dat doorloopt langs een deel van de Kwakscheweg. De personeelsruimte van de supermarkt ligt op de winkel, op het straat niveau van de Stougjesdijk en in de zuidoostkant van het terrein. Het vormt een markant punt aan de zuidelijke entree van Oud-Beijerland, aan de Stougjesdijk en de rotonde.

oppervlakten voorzieningen

- **Supermarkt:** circa 2100 m² bedrijfsvloeroppervlak en 750 m² bedrijfsvloeroppervlak tuin- en dierenwinkel
- **Brede school:** twee basisscholen, buitenschoolse opvang en kinderdagverblijf (circa 4000 m² bruto vloeroppervlak, circa 1200 m² buitenruimte)
- **Maatschappelijke voorzieningen** school voor speciaal onderwijs wordt onderzocht - circa 6800 m² bruto vloeroppervlak, circa 2800 m² buitenruimte

voorzieningen

Legenda

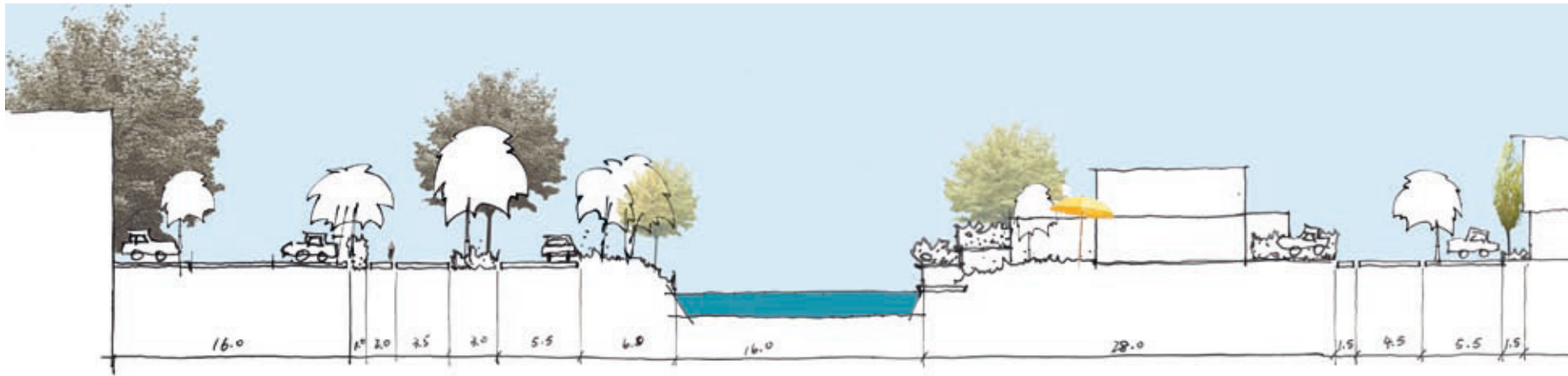
 brede school

 school voor bijzonder onderwijs

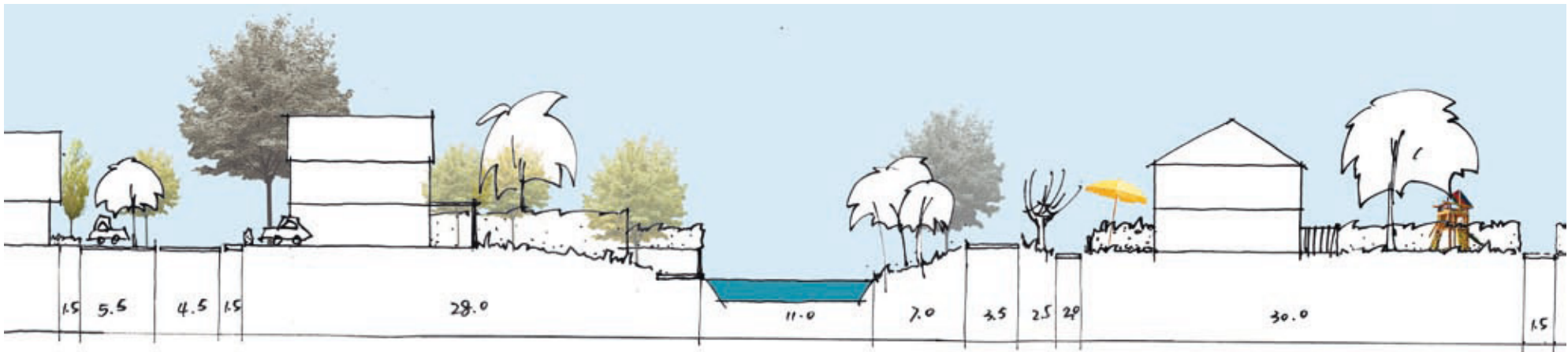
 supermarkt

 functionele indeling en vormgeving scholen indicatief

 speelvoorziening of speelaanleiding



doorsnede 1



doorsnede 2

Het (parkeer)terrein van de supermarkt wordt ontsloten vanaf de Stougjesdijk en vanaf het carré. De bevoorrading gebeurt op een veilige manier en uit het zicht van de bezoekers, aan de achterkant van de supermarkt (tussen de Stougjesdijk en de supermarkt).

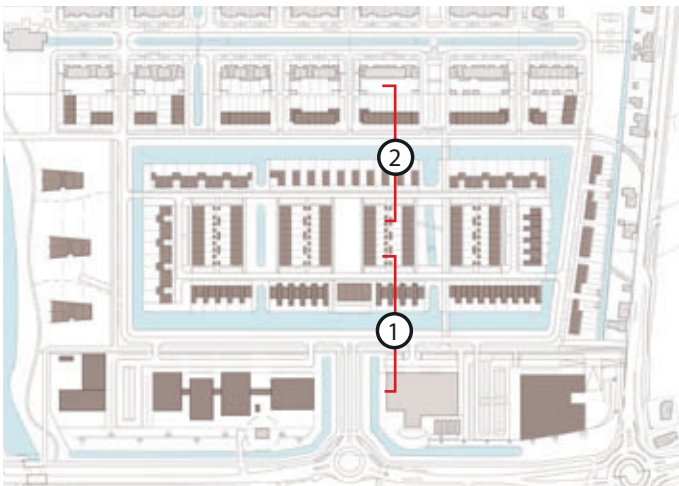
Het parkeerterrein van de supermarkt moet nader uitgewerkt worden in een volgende fase.

Duurzaamheid

Gestreefd wordt naar duurzame nieuwbouw, waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. In een vervolgfase onderzoekt de gemeente middels een duurzaamheidsscan de mogelijkheden voor duurzaam bouwen en energiebesparing in het plan.

Bij een duurzame woonwijk hoort ook een veilige en prettige woonomgeving. Een aantal basisaspecten daarvan is in de planvorming meegenomen:

- het Stedenbouwkundig Plan is gevarieerd (typologieën, eigendom/huur, prijsklassen) zodat de woonomgeving aantrekkelijk is voor verschillende bewonersgroepen
- er is aan de Kreek voldoende ruimte om te recreëren in het openbaar groen, waardoor een aantrekkelijke woonomgeving ontstaat
- ontsluitingen en routes voor langzaamverkeer worden overzichtelijk en (sociaal) veilig
- door de ligging van de school is er voor de omwonenden minimale hinder. Er komt een goede voorziening voor het halen en brengen van kinderen. Het schoolplein kan in de wijk als speelplek worden gebruikt
- lichtmasten langs de hoofdwegen, langs de wandelpaden en bij de binnenpleinen van de bouwblokken zorgen voor verkeers- en sociale veiligheid
- parkeervoorzieningen worden zo aangelegd dat ze zoveel mogelijk in het zicht van woningen liggen
- de woningen moeten voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.



6 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden beschreven. De randvoorwaarden zijn een abstracte weergave van het Stedenbouwkundige Plan. In de randvoorwaarden zijn onder andere de bebouwingsgrenzen, bouwhoogtes, oriëntatie van de bebouwing en parkeeroplossingen opgetekend. Het stedenbouwkundig plan wordt in randvoorwaarden vastgelegd zodat deze kunnen dienen als toetsingsinstrument bij de bouwplanontwikkeling. Voor de ontwikkellocaties supermarkt, brede school en expertisecentrum zullen door de gemeente locatie eisen worden opgesteld, waarvoor de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit dit rapport de basis vormen.

Randvoorwaarden en flexibiliteit

Het is van groot belang om het plan flexibel te houden zodat

er gereageerd kan worden op economische ontwikkelingen en de vraag vanuit de markt. Dit betekent dat er onder andere mogelijkheden zijn om het plan aan te passen aan de vraagmarkt en marktomstandigheden tijdens het realisatietraject en dat woningtypologieën kunnen variëren onder bepaalde randvoorwaarden. Als flexibiliteit in het plan wordt gebouwd, is het van belang dat de kernkwaliteiten van het plan vastgelegd zijn in stedenbouwkundige randvoorwaarden. De randvoorwaarden leggen de cruciale punten van het plan vast zodat de kwaliteit gewaarborgd wordt en geven tegelijkertijd de vrijheden van het plan aan.

legenda stedenbouwkundige randvoorwaarden

	rooilijn en hoofdorïentatie woning		openbare kade / oever / terras
	rooilijn uitbouw aan voorzijde (maximaal één laag)		groene oever
	uiterste rooilijn		parkeren onder parktuin
	uitbouw mogelijkheden supermarkt, mits parkeren op het dak		parkeren op eigen terrein; min. 1 pp per woning
	meeontworpen erfscheiding of oever in combinatie met groen respectievelijk water		primaire ontsluitingswegen
	maximale hoogte in lagen + dakvorm (p = plat, ^ = kap, l = lessenaarskap)		secundaire ontsluitingswegen (toegangswegen)
	hoogte in lagen voorzieningen en dakvorm (p = plat)		langzaamverkeersroute
	verbijzondering hoogteaccent		route bevoorrading winkels
	accent overhoekse oriëntatie primair		laden & lossen; locatie laden en lossen uit het zicht
	accent overhoekse oriëntatie secundair		parkeerplein; kort parkeren
	toegang vanaf aangegeven zijde		parkeerplein; lang parkeren
	indicatieve verkaveling		bouwvlak scholen en supermarkt
	pleinruimte plantsoen		

Technische randvoorwaarden

Afvalverwerking

De bewoners van de grondgebonden woningen hebben klike's voor hun afval. Op de dag dat het huisvuil opgehaald wordt, kunnen de klike's op een daarvoor gereserveerde plaatsen aan de straat worden gezet. De klikverzamelplaats ligt op maximaal 75 meter van elke woning. Door middel van de ligging van de klikverzamelplaatsen en de architectuur van de woningen wordt gestimuleerd de klike's in de achtertuin of uit het zicht vanaf de straat te plaatsen.

Bij de appartementen liggen ondergrondse afvalinzamelpunten.

Nutsvoorzieningen

Traforuimten dienen te worden geïntegreerd in de stedenbouwkundige opzet. CAI-kasten worden in de gevels van de bebouwing of in de erfscheiding opgenomen.

Milieukundige randvoorwaarden

RBOI, adviseurs ruimtelijke ordening, heeft in het milieuonderzoek onderzoek gedaan naar geluidsbelasting, externe veiligheid en de luchtkwaliteit. De resultaten worden in een aparte rapportage door RBOI beschreven als onderdeel van het vaststellen van het bestemmingsplan.

Locatie Specifieke randvoorwaarden

Brede school

- Goed bereikbaar met auto, fiets en te voet vanuit Poortwijk II en vanaf de Kwakscheweg.
- De fietsenstalling voor de vele fietsjes is direct bereikbaar vanaf een veilig fietspad.
- Veilige en comfortabele buitenruimte die vloeiend aansluit op de openbare ruimte.
- De school moet de locatie aan de ecologische verbindingzone benutten.
- Voldoende parkeerplaatsen (kort parkeren) voor afzetten en ophalen kinderen en voor het personeel. De parkeerbalans dient definitief gemaakt te worden als het programma van de school bekend is.
- De school wordt gebouwd in de eerste bouwstroom, fase 1.
- Het dijklichaam tussen de Kwakscheweg en de brede school moet worden doorgetrokken.

School voor bijzonder onderwijs

- Goed bereikbaar met auto, fiets en te voet vanuit Poortwijk II en vanaf de Kwakscheweg.
- Veilige en comfortabele buitenruimte die vloeiend aansluit op de openbare ruimte.
- Voldoende en comfortabele parkeerplaatsen (kort parkeren) voor de auto, taxi en taxibus voor afzetten en ophalen kinderen en voor het personeel. De parkeerbalans dient definitief gemaakt te worden als het programma van de school bekend is.
- Het parkeerterrein kan ook gebruikt worden door de bezoekers van de Willem van Oranje school en de sporthal wanneer er op het eigen terrein van de school een tekort aan parkeerplaatsen is (bijvoorbeeld bij sporttoernooien).
- Het dijklichaam tussen de Kwakscheweg en de school moet worden doorgetrokken.

Supermarkt

- Goed bereikbaar met auto, fiets en te voet vanuit Poortwijk voor bezoekers van buiten Poortwijk. Het parkeerterrein voor de supermarkt is voor auto's bereikbaar vanaf de Stougjesdijk en het carré.
- De bevoorrading gebeurt op een veilige manier en uit het zicht van de bezoekers, aan de achterkant van de supermarkt (tussen de Stougjesdijk en de supermarkt).
- De ruimte voor het laden en lossen is bereikbaar vanaf de Stougjesdijk.
- Voldoende en comfortabele parkeerplaatsen.
- De personeelsruimte van de supermarkt ligt op de winkel, op het straatniveau van de Stougjesdijk en aan de zuidoostkant van het terrein. Het vormt een markant punt aan de zuidelijke entree van Oud-Beijerland, aan de Stougjesdijk en de rotonde.
- Het dijklichaam tussen de Kwakscheweg en de supermarkt moet worden doorgetrokken.

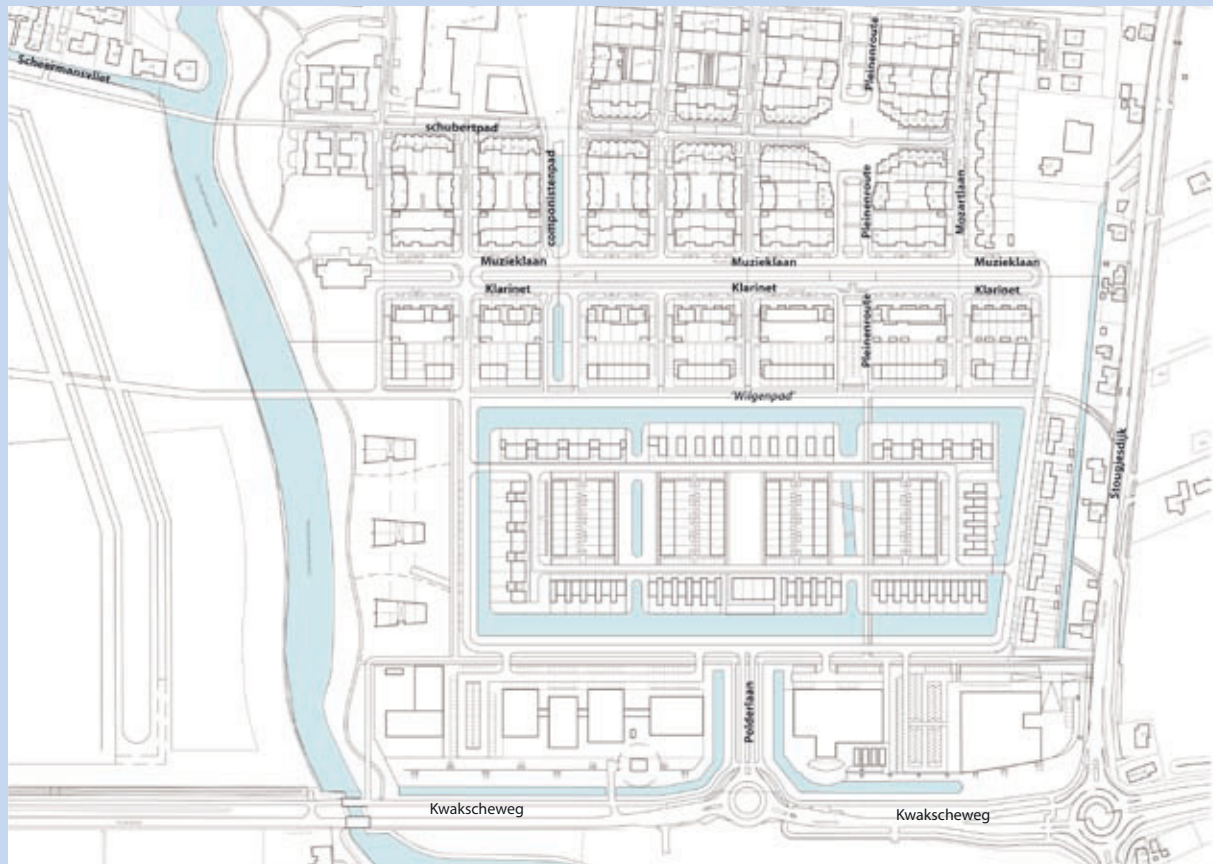
7 Vervolgproces

Het Stedenbouwkundig Plan is de basis voor het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan en een Bestemmingsplan.

Een Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op het Stedenbouwkundig Plan dat zich richt op de na te streven beeldkwaliteit. Het geeft randvoorwaarden en ontwerprichtlijnen voor het ontwerpen van de woningen en de buitenruimte. Het Beeldkwaliteitsplan wordt tevens gebruikt voor de kwaliteitsbewaking gedurende de bouwplanontwikkeling.

Het Stedenbouwkundig Plan is tevens de basis voor het nieuw op te stellen Bestemmingsplan Poortwijk III. Het Bestemmingsplan geeft het toegestane gebruik van de grond en de daarbij behorende voorschriften en regels voor bebouwing aan. Het Bestemmingsplan is juridisch bindend.







bureau voor
STEDBOUW