

Presentatieboekje VO plan
Wipmolenlocatie te Alblasserdam





positie parkeerplaatsen buiten plangebied indicatief, definitief inrichtingsplan gemeente n.t.b.

- kadastrale grenzen
- kadastrale grenzen plangebied
- nieuwe parkeerplaatsen
- huidige parkeerplaatsen

Parkeerplaatsentelling:

Binnen plangebied: +64 pp

- Wilde Woutstraat: 13 pp
- Wipmolenstraat: 51 pp

Buiten plangebied: +27 pp

- Langsparkeren Wilde Woutstraat: 2 pp
- Cornelis Smitstraat: 1 pp
- Hoek Lelsstraat: 24 pp

Totaal: 64 + 27 = 91 pp

Telling woningtypes:

bloknummer	beukmaat	type	aantal
blok 1	5400	A-01	2
		A-02	1
		A-03	2
blok 2	4800	B-01	5
		B-02	2
		B-03	2
blok 3	3800	C-01	7
		C-02	2
		C-03	2
blok 4	3800	D-01	7
		D-02	2
		D-03	2
totaal			36



Parkeren op de Wipmolenlocatie, een toelichting

Parkeeronderzoek adviesbureau Megaborn

In de periode van januari tot en met maart 2023 heeft adviesbureau Megaborn een verkeerskundig rapport opgesteld voor de nieuwbouwwontwikkeling op de Wipmolenlocatie. De rapport geeft een onderbouwing voor de benodigde parkeerbalans waar het plan aan zal moeten voldoen. De parkeerbalans is opgebouwd uit enerzijds de parkeerbehoefte gelinkt aan het nieuwe woningbouwprogramma en anderzijds het behoud van de bestaande parkeerplaatsen om zo de bestaande parkeervraag uit de omgeving op te vangen.

Parkeerbalans nieuwe woningbouwprogramma

Op basis van het nieuw te realiseren woningbouwprogramma en de bijbehorende parkeernorm moeten er 52 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In de onderstaande tabel is de toelichting hiervan te vinden.

Woningtype nieuwe ontwikkeling	Aantal woningen	Parkeercijfer per woning conform GVVP (2019)	Aantal parkeerplaatsen
Koop, tussen/hoek	25	1,5	37,5
Huur, sociale huur	11	1,3	14,3
Totaal (afgerond naar boven)			52

Tabel 1. Parkeerbalans van het nieuwe woningbouwprogramma

Parkeerbalans parkeerdruk

Het rapport concludeert dat, op basis van de parkeerdrukmeting, 39 parkeerplaatsen nodig zijn om de bestaande parkeervraag uit de omgeving op te vangen.

Parkeerbalans totaal

In totaal dienen er 91 (52 + 39) parkeerplaatsen gerealiseerd worden in en om het plangebied met een gewenste maximum loopafstand van 100 meter. In het huidige voorgestelde plan wordt aan de parkeerbalans, zoals omschreven in het parkeeronderzoek van Megaborn, voldaan.

Advies voor de beoogde parkeerplaatsen

De parkeerplaatsen zijn met een uiterst zorgvuldige inpassing toegevoegd aan het plan. Hierbij is rekening gehouden met de ruimtelijke kwaliteit binnen én buiten het plangebied, het LIOR en de ambitie van gemeente Alblasterdam als 'fit en groen dorp in de polder'. Onderstaand een drietal adviezen vanuit de initiatiefnemer als beschouwing op de voorgestelde parkeerplaatsen binnen het huidige plan.

Doelgroepen gericht op doorstroming in Alblasterdam mét beperkt autobezit

Ten opzichte van het eerdere plan zijn er meer betaalbare starterswoningen toegevoegd. Een aanzienlijk deel van de koopwoningen in het plan, 20 van de 25 koopwoningen, bestaat uit een betaalbare koopwoning die valt onder de NHG-grens (<€405.000,-). Deze woningen zijn specifiek gericht op de doelgroep 'starters en doorstromers op de woningmarkt' om zo binnen Alblasterdam verhuisbewegingen op gang te brengen en deze doelgroep, waar veel vraag naar is, te bedienen. Op deze manier draagt het project bij aan de doorstroming op de woningmarkt die zo hard nodig is. Deze doelgroepen bezitten vaak geen of maximaal 1 auto per huishouden. De parkeernorm van 1,5 woning per woning, waar het plan aan voldoet, is érg ruim ten aanzien van het daadwerkelijke autobezit van deze beoogde doelgroep.

Groen parkeren bij Bos Rijkee

Om aan de gestelde parkeerbalans te voldoen zijn er een tweetal parkeerplaatsen beoogd langs Bos Rijkee in combinatie met vergroening rondom deze parkeerplaatsen. Ons advies is om de parkeerplaatsen langs Bos Rijkee pas te realiseren als blijkt dat de daadwerkelijke parkeerdruk, tegen verwachting in gezien de beoogde doelgroepen van de koopwoningen, te hoog zal zijn. De parkeerplaatsen langs Bos Rijkee beschouwt de initiatiefnemer dan ook als *fallback*-oplossing.

Deelmobiliteit

Daarnaast wil de initiatiefnemer de mogelijkheid om deelmobiliteit toe te voegen nader onderzoeken en uitwerken. Door het toevoegen van deelauto's, zeker voor de bewoners van de sociale huurwoningen en de goedkope koopwoningen, wordt het eigen autobezit niet gestimuleerd en zal de parkeerdruk lager zijn. De eventuele reductie ten gevolge van deelmobiliteit zit echter niet meegenomen in de huidige parkeerbalans; bij toepassing ervan zal dit een reducerende werking hebben op de parkeerdruk en de benodigde aantallen parkeerplaatsen.

Klimaat adaptief en natuur inclusief

Als initiatiefnemer conformeert Dudok Real Estate zich aan de ambitie van de gemeente Alblasterdam als 'fit en groen dorp in de polder'. Een belangrijk onderdeel om aan deze mooie ambitie te voldoen is klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen, zoals ook eerder is meegegeven aan initiatiefnemer in de commissievergadering van de gemeente. Het hoge aantal parkeerplaatsen dat wordt gewenst in de planuitwerking zet deze ambitie onder druk. We adviseren dan ook om het parkeerterrein aan de Wipmolenstraat op een slimme manier te ontwerpen met open klinkerbestrating, waar gras doorheen kan groeien en wat mogelijk als wadi kan worden ingezet. Daarnaast zetten we in om binnen het plangebied zoveel mogelijk hoogwaardig groen aan te planten. Het parkeerterrein van de toekomst is naar ons inziens groen.

Parkeren en de Anterieuere Overeenkomst

In mei 2022 heeft de gemeente Alblasterdam met medewerking van het College, Woonkracht10 en Dudok Real Estate de Anterieuere Overeenkomst (AO) ondertekend voor de nieuwbouwwontwikkeling op de Wipmolenlocatie. Vanuit een oplossingsgerichte houding vanuit de initiatiefnemer Dudok Real Estate is er besloten om het oorspronkelijke plan, welke ten grondslag ligt aan de AO, aan te passen en meer parkeerplaatsen te realiseren, ervan uitgaande dat de AO verder onveranderd van kracht blijft.



Referentie groene bestrating (bron: nk-tegelwippen.nl)



Referentie deelmobiliteit (bron: www.8rhk.nl <<http://www.8rhk.nl>>)



Referentie groene bestrating i.c.m. hoogwaardig groen (bron: stemvan.wageningen.nl)



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
vogelvlucht

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
vogelvlucht

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
Wipmolenstraat

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Wipmolenstraat 2

DUDOK

**WOON
KRACHT
10**

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
Wipmolenstraat 3

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Wipmolenstraat - detail

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA





0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Wilde Woutstraat

DUDOK

**WOON
KRACHT
10**

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
Wilde Woutstraat - detail

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Zeevaartschoollaan

DUDOK

**WOON
KRACHT
10**

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Alblasterdam
Zeevaartschoollaan - detail

DUDOK

WOON
KRACHT
10

ZVA



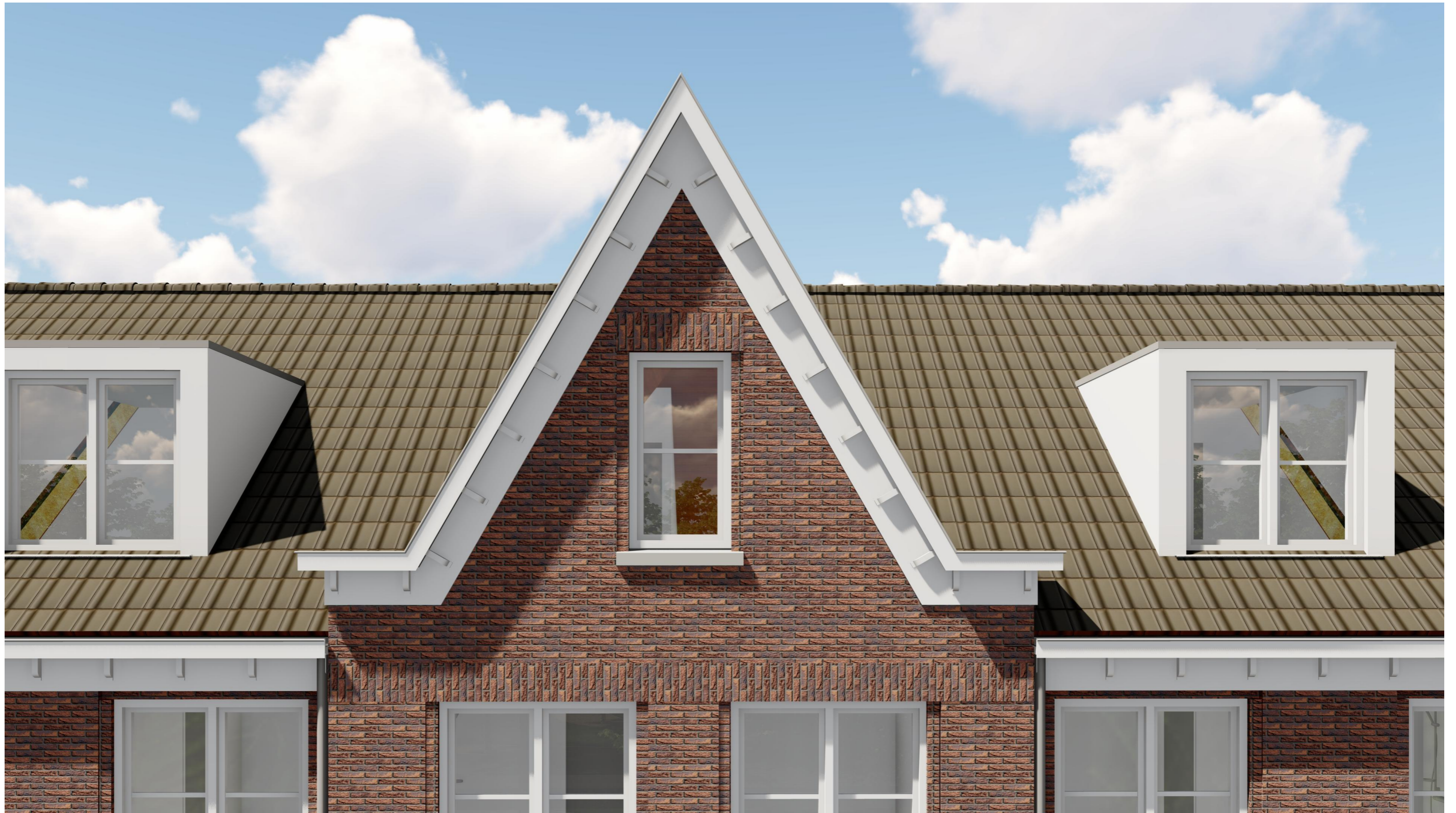
0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Zeevaartschoollaan 2

DUDOK

**WOON
KRACHT
10**

ZVA



0486
24-07-2023

Wipmolenlocatie, Wilde Woutstraat Ablasserdam
Zeevaartschoollaan - detail 2

DUDOK

**WOON
KRACHT
10**

ZVA