



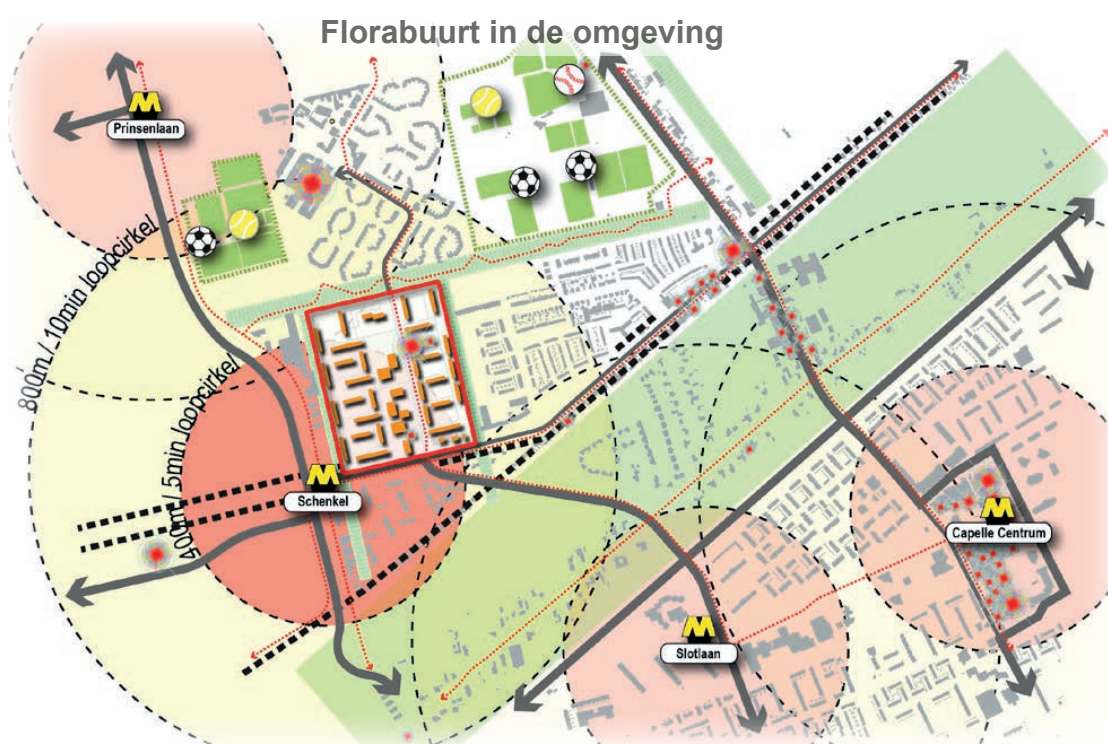
Gebiedspaspoort

Middengebied Florabuurtt

Versie: november 2021

Ambities

Gemeente Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners. Daarom hebben we samen met bewoners, belanghebbenden en (maatschappelijke) organisaties een ambitie opgesteld voor de herontwikkeling van het middengebied van de Florabuurt. Met de ontwikkelingen in het middengebied willen we een bijdrage leveren aan de ambities van de Gebiedsvisie Florabuurt en een impuls geven aan de Florabuurt. Dit gebiedspaspoort legt de kaders vast waarbinnen de locaties in het middengebied kunnen worden ontwikkeld. Bij de uitwerking van plannen blijven we bewoners, ondernemers en organisaties betrekken. We willen de stedelijke kwaliteiten van de wijk vergroten en tegelijk de dorpse betrokkenheid van bewoners behouden en versterken.



Middengebied in Florabuurt



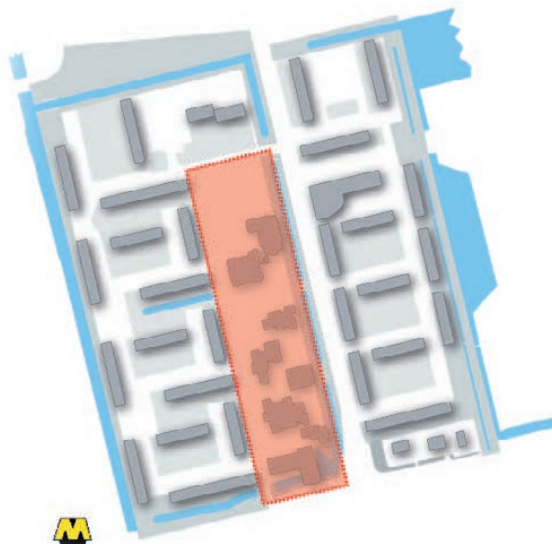
Gezondheid voorop stellen



Kansen voor iedereen creëren



Trots op de Florabuurt zijn



Stapsgewijs helemaal vernieuwen



Wij willen het middengebied totaal vernieuwen. Er komt sloop en nieuwbouw van de twee basisscholen, ontwikkelcentrum Cocon, Pameijer activiteitscentrum en wijkrestaurant, IJsselkids en het Huis van de Wijk (De Wel) Het kantoorgebouw aan de Kralingseweg verdwijnt. Dit maakt het mogelijk om het middengebied in fases volledig te vernieuwen. Daarmee geven we een zo groot mogelijke impuls aan de Florabuurt. Omdat niet alle gronden in het gebied eigendom zijn van de gemeente is een publiek-private gebiedsontwikkeling dé manier om tot een integraal plan te komen.

Fasering vernieuwing



Wonen voor iedereen in een diverse buurt



Wij willen de Florabuurt een significante kwaliteitsimpuls geven. Enerzijds aan de omgeving en anderzijds het bedienen van diverse woonwensen. Dit wordt gerealiseerd door te bouwen aan een mix van koop, vrije sector huur en sociale huur in verschillende woningtypen, prijsklassen en groottes.

De gevarieerde mix bestaat uit huur en koop. Van de huur worden door woningcorporatie Havensteder maximaal 56 woningen in de sociale sector gerealiseerd, als compensatie van de sloop van de Hoven 2. De overige woningen zijn vooral huurwoningen in het middensegment. Tevens realiseert zorginstelling Pameijer 36 zorgwoningen voor haar cliënten.

De invulling van die mix van woningen draagt bij aan de vitaliteit van de buurt en is een logische aanvulling op de bestaande woningen. De Florabuurt bestaat vrijwel geheel uit portiek- en galerijflats. Voor de differentiatie in woningen, doelgroepen en sociale veiligheid ligt er een kans voor een aantal grondgebonden woningen. Bijzondere type appartementen, zoals maisonnettes of beneden-bovenwoningen zijn gewenst. De woningvoorraad wordt zo gevarieerder. De realisatie van woningen draagt bij aan de sterke woningbehoefte.

Met de komst van nieuwe bewoners versterken we het draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen in de wijk. Eén van de speerpunten uit het Programma Wonen 2019-2022 is het toekomstbestendig ontwikkelen van woningen in de nabijheid van hoogwaardige OV-punten en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Deze ontwikkeling draagt hieraan bij.

Scholen en voorzieningen voor de Florabuurt en Schenkel



Wij willen dat voorzieningen in de Florabuurt op rollator- en kindwagenafstand bereikbaar zijn voor buurtbewoners. De voorzieningen vervullen niet alleen een belangrijke rol voor de Florabuurt, maar voor de hele wijk Schenkel. Daarom zetten wij in op het versterken van deze voorzieningen.

In het middengebied willen wij dat er één gebouw wordt gerealiseerd voor basisscholen De Klim-Op en De Triangel, ontwikkelcentrum Cocon, de naschoolse dagbehandeling van Pameijer, een gymzaal, kinderopvang en het KinderLab. Dit noemen we het kindcentrum. Door samen te werken onder één dak willen wij zorgen dat de lijnen tussen de organisaties kort zijn en gezamenlijk gebruik kan worden gemaakt van ruimten. Door een kindcentrum te realiseren versterken we de basis voor kinderen die opgroeien in de Florabuurt en stimuleren we ontmoeting tussen kinderen en ouders. Als het niet lukt om alle functies in één gebouw te huisvesten zijn de verschillende gebouwen onderling makkelijk bereikbaar.

De ambitie is om van het kindcentrum een speels en kleurrijk gebouw te maken. Met speciale trappen en bijvoorbeeld glijbanen wordt bewegen gestimuleerd.

Bouwen met hout zien wij als een serieuze optie. Dit is niet alleen duurzaam maar zorgt ook voor een veel gezonder binnenklimaat. Ook leerprestaties zijn bewezen hoger met hout, zeker als het hout ook in grote mate zichtbaar is.

Naast het kindcentrum willen wij dat er in het middengebied ook een gebouw voor zorg- en welzijnsvoorzieningen wordt gerealiseerd. Dat willen wij vooral ook om ontmoeting te stimuleren. Het gaat in ieder geval om de andere functies van Pameijer, het Huis van de Wijk (als opvolger van Huis van de Wijk De Wel) en de huisarts. Andere zorg- en welzijnsvoorzieningen zoals een apotheek, tandarts en fysiotherapeut kunnen hier ook een plek krijgen. In dit gebouw kunnen ook woningen komen, waaronder zorg- en logeerwoningen voor de cliënten van Pameijer. Door dichtbij elkaar gehuisvest te zijn kunnen ruimten gezamenlijk worden gebruikt en zijn de lijnen tussen organisaties kort. Het nieuwe Huis van de Wijk moet in ieder geval goed zichtbaar en bereikbaar zijn. Buurtbewoners moeten geen drempel ervaren om hier binnen te stappen.

Ontmoeting in het buurtpark



In het middengebied komt een nieuw buurtpark omgeven door voorzieningen zoals het Huis van de Wijk en het kindcentrum. Het wordt dé ontmoetingsplek voor de buurt. Het nieuwe buurtpark wordt minimaal net zo groot als het huidige grasveld in het middengebied, en geheel openbaar toegankelijk. De invulling van het park gaan we samen met de buurtbewoners uitwerken. Maar het moet hoe dan ook een uitnodigende plek worden met voldoende ruimte voor bewegen, sporten, ontmoeting en buurtactiviteiten. Daarin is bijvoorbeeld ook weer plek voor het huidige sportveld. Het park wordt ook deels gebruikt als speelruimte voor de basisscholen, echter afgeschermdde speelplekken niet. Het park is goed verbonden voor voetgangers via veilige routes en oversteekplaatsen naar woningen in de hele Florabuurt. Ook is er via een nieuwe brug een logische fysieke samenhang met de winkels aan de Wingerd.

In de periode dat er in het middengebied geen buurtpark is (zie fasering) wordt dit vervangen elders in de Florabuurt. Daarbij lijkt het grasveld voor Het Truweel een goede optie. Dit wordt besproken en afgestemd met bewoners.



Duurzaamheid



Duurzaamheid krijgt een steeds belangrijkere plek in onze samenleving. Nieuwbouw en de openbare ruimte opnieuw inrichten betekent ook aandacht voor duurzaamheid. Een bekend aspect van duurzaamheid is energieopwekking, maar ook een groene openbare ruimte en het toekomstbestendig maken van gebouwen (circulair) zijn onderdeel van onze duurzaamheidsambitie. Ruimte om elektrische auto's op te laden, biodiversiteit en rekening houden met extremer weer maken vanzelfsprekend onderdeel uit van de nieuwe ontwikkeling. Wij willen dat er in het middengebied zoveel mogelijk groen komt in de openbare ruimte. Maar ook op of aan gebouwen kan groen worden toegevoegd, bijvoorbeeld met groene daken. Wij nodigen initiatiefnemers uit om met creatieve en innovatieve oplossingen te komen.

Fijne, veilige wandel- en fietsroutes.



Wij willen dat iedereen zich veilig en gemakkelijk door het middengebied kan bewegen. Kinderen hebben een veilige looproute van huis naar school of naar de speelvoorzieningen. Door goede looproutes zijn alle voorzieningen goed toegankelijk, ook voor de oudere bewoners en bewoners met een beperking. Fietzers hebben met name richting de scholen logische en veilige routes door de buurt die goed zijn verbonden met de omgeving. Bij de scholen, woningen en voorzieningen kun je makkelijk en goed je fiets parkeren. Zo wordt het gebruik van de fiets gestimuleerd. Vanuit het middengebied heb je een goede fiets- en voetverbinding naar metrostation Schenkel, de winkels aan de Wingerd en de bus.

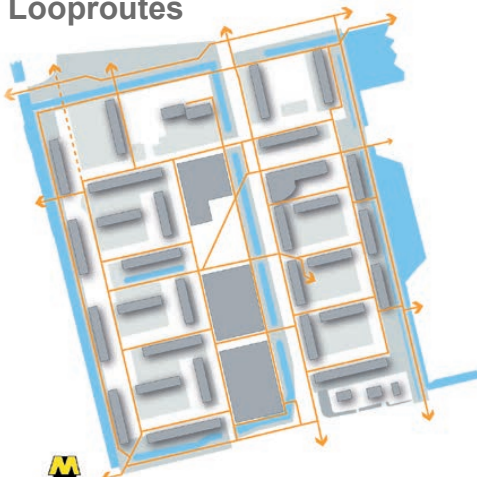
Speelplekken worden veiliger verbonden doordat je zonder een straat over te moeten steken kunt wandelen tussen het buurtpark en het speelparcours aan de Dotterlei. Dit zorgt er ook voor dat het middengebied veilig verbonden is met de woningen aan de Bongerd en Dotterlei. Om dit mogelijk te maken willen wij een stuk Bongerd wegnippen voor het autoverkeer. Dit kan zonder dat dit de toegankelijkheid met de auto verslechtert. Tegelijk worden de routes rond het nieuwe kindcentrum hierdoor logischer en dus veiliger. Langs de westkant van het water aan de Schenkelse Dreef komt een aangename groene en veilige wandelroute. Dit maakt lopen door het gebied aantrekkelijker en verandert de Schenkelse Dreef in een echte singel. Met goede oversteekplaatsen over de Schenkelse Dreef is het middengebied ook vanuit de Wingerd veilig en makkelijk bereikbaar.



Auto ontsluiting



Looproutes



Fietsroutes



Spelregels

Om de ambitie te realiseren zijn spelregels geformuleerd.

Procesverloop

Dit paspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling van het Middengebied Florabuurt. Wij ontwikkelen samen met andere grondeigenaren bouwplannen die passen binnen de kaders van dit gebiedspaspoort. Vervolgens worden nadere afspraken vastgelegd in een (anterieure) overeenkomst waarna de plannen verder uitgewerkt worden. Hierna wordt de ruimtelijke procedure opgestart om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Inspraak

Dit gebiedspaspoort is mede tot stand gekomen door intensieve gesprekken met de grondeigenaren voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Samen met de grondeigenaren onderzoeken wij de haalbaarheid van volumestudies die uitvoering geven aan de ambities voor het gebied. Daarnaast hebben wij samen met Havensteder en Pameijer voor de gebiedsvisie Florabuurt tussen 2018 en 2021 vele gesprekken met betrokken partijen plaatsgevonden.

Tijdens informatiebijeenkomsten worden (bouw) plannen en ideeën met omwonenden en andere belanghebbenden verder besproken.



Plankaart

Legenda

	Kindcentrum
	Woningen/maatschappelijk/zorg
	Park/groenzones
	Rijbaan
	Parkeervak
	voetpad
	Fietspad
	Water
	Pandsgewijze kop

Programma

- Het aantal reguliere woningen is maximaal 220. In het middenblok komen ook 36 zorgwoningen van Pameijer.
- Binnen die 220 woningen komen maximaal 56 sociale woningen van Havensteder. Nieuwe sociale woningen elders in de Florabuurt worden hierop in mindering gebracht. De sociale huurwoningen blijven minimaal 20 jaar na realisatie in het huursegment van sociale huurwoningen.
- De woningen in de vrije sector huur worden geliberaliseerde woningen voor de middenhuur (€ 752,- tot € 1000,- per maand, prijspeil 2021). Maximaal 20% van de vrije sector huurwoningen mag een dure huur hebben (> € 1.000 per maand, prijspeil 2021). De huurwoningen voor middenhuur blijven minimaal 15 jaar na realisatie in het huursegment van huurwoningen voor middenhuur.
- De koopwoningen zijn in de betaalbare koop (koop prijs tot de NHG-grens). Maximaal 10% van de koopwoningen is middeldure koop (koop prijs tussen de NHG-grens en € 400.000, prijspeil 2021). Bij koopwoningen is een zelfbewoningsplicht van toepassing.
- Het woonprogramma bedient de doelgroepen starters, gezinnen, alleenstaanden en (vitale) senioren met een diversiteit aan appartementen en stadswoningen.
- Woningen kleiner dan 40m² zijn niet toegestaan.
- Een multifunctioneel kindcentrum met twee basisscholen, kinderopvang, gymzaal, Kinderlab en ontwikkelcentrum Cocon.
- Onderin het middenblok wordt het woonprogramma afgewisseld met maatschappelijke- en mogelijk ook commerciële voorzieningen.

Bouwregels

- De nieuwbouw is opgedeeld in 3 bouwblokken met een duidelijke buitenkant en binnenwereld. Er is een noordblok, middenblok en zuidblok. Het noordblok is voor het kindcentrum. Het middenblok is bedoeld voor woningen en (maatschappelijke) voorzieningen. Het zuidblok is bedoeld voor woningbouw.
- In het middenblok en zuidblok wordt gebouwd tot in de rooilijn.
- De maximale bouwhoogte is in basis 4 bouwlagen. Aan de zuidkant van het zuidblok is er een uitzondering voor een hoogteaccent van maximaal 6 en 20 bouwlagen. In het kindcentrum mag maximaal 25% van het bouwblok 4 lagen hoog worden, de rest maximaal 3 bouwlagen. Voor het hoogteaccent aan de zuidkant gelden aanvullende eisen die telkens apart worden benoemd onder 'bij hoogbouw'. De toren moet slank zijn en daarom heeft de plattegrond een maximale diagonaal van 33 meter.

Bouwblokken

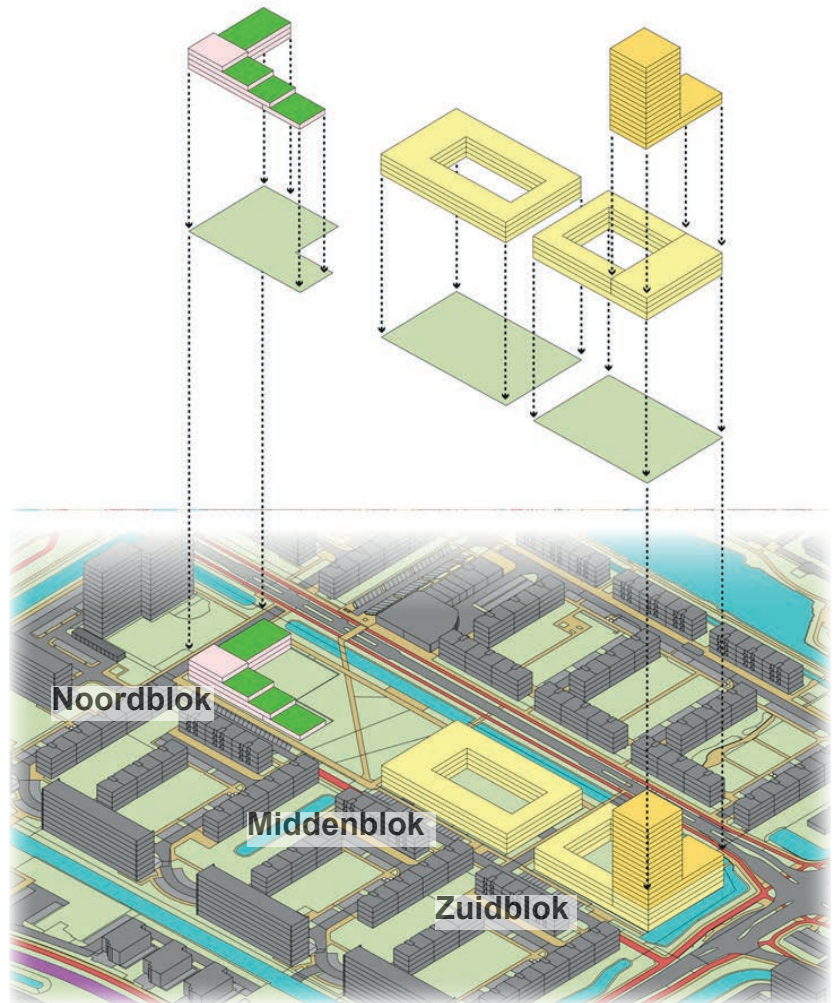


Het middengebied is opgedeeld in drie bouwblokken. De basis is maximaal vier bouwlagen met aan de zuidkant een hoogteaccent. Er zijn aan alle zijden voorkanten. Tussen het noordblok en middenblok ligt een centraal buurtpark. Rond dit centrale park bevinden zich in de gebouwen de belangrijkste voorzieningen van de wijk en is er een directe verbinding naar de winkelstrip. Het park is minimaal net zo groot als het huidige grasveld van 4500m².

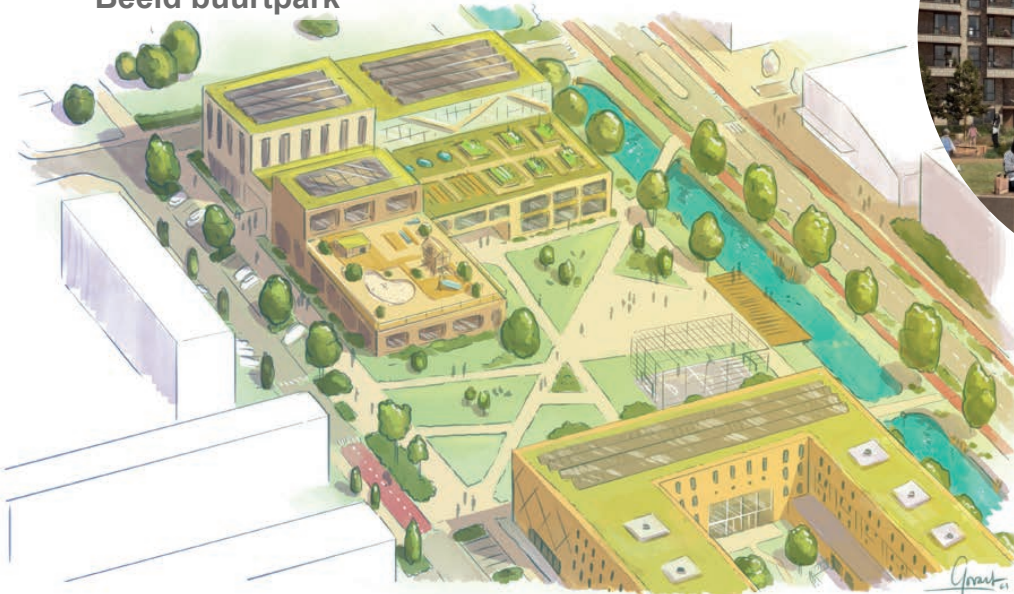
Het noordblok krijgt invulling als kindcentrum. Hier is een groot deel van de dag leven. Het pand loopt trapsgewijs op vanuit het park. Daardoor is het ook interessant om de daken te gebruiken voor spelen en groen. Binnen het totale volume zijn uitsnedes wenselijk en nodig voor beschermde speelruimte van de scholen en bijvoorbeeld fietsenstalling. Daardoor zal nooit het gehele bouwvlak worden bebouwd. Gestreeft wordt om het kindcentrum zo compact mogelijk te maken ten gunste van het buurtpark.

Het middenblok en het zuidblok worden rondom tot in de rooilijn bebouwd. Aan alle kanten gaan ze een ontspannen relatie aan met hun omgeving, zie ook de paragraaf plinten. Er bevindt zich nooit een galerij aan de buitenzijde van het blok. Binnenin de blokken ligt een collectieve wereld, refererend aan de collectieve gedachte bij het oorspronkelijke ontwerp van de Florabuurt. Naar de Kralingseweg toe aan de zuidkant wordt een stedelijke kop met extra hoogte gemaakt. De toren op de hoek wordt het visitekaartje voor de vernieuwde Florabuurt en komt in de zuidwest hoek van het bouwvlak te staan. In het middenblok bevinden zich aan het park deels voorzieningen in de onderste 2 bouwlagen zoals het Huis van de Wijk en huisarts.

Opzet bouwblokken



Beeld buurtpark

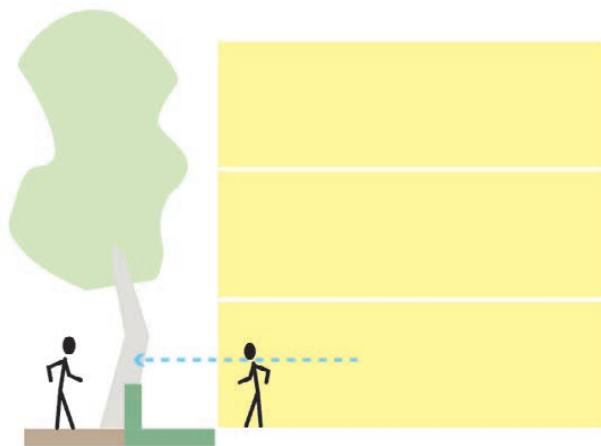


Plinten

De onderste bouwlaag van de gebouwen vormt de plint. Hier moet een goede relatie worden aangegaan met het openbare gebied. Waar woningen of voorzieningen op de begane grond zitten is er sprake van een private overgangszone van 2 meter die zorgt voor een geleidelijke overgang tussen openbaar en prive. Hier moet gedacht worden aan een 'stoepje' met een bankje en een plantenbak of een groene invulling. Bij de woningen moet deze ruimte zijn meeontworpen inclusief eventuele lage erfafscheidingen van maximaal 1 meter hoog. Delen in de plint zonder levendige functie worden zorgvuldig mee ontworpen en ingepast.

Bij hoogbouw

Bij de toren is de plintlaag tenminste 4 meter hoog en daar neemt de hoofdentree een logische en voornamelijk positie in waarbij brievenbussen en bel zijn meeontworpen in de gevel of in de lobby. Op hoeken wordt gezocht naar (eventueel publieke) functies zoals dienstverlening of bijvoorbeeld flexwerkplekken.



Overgang / relatie tussen openbaar en prive

Beeldkwaliteit

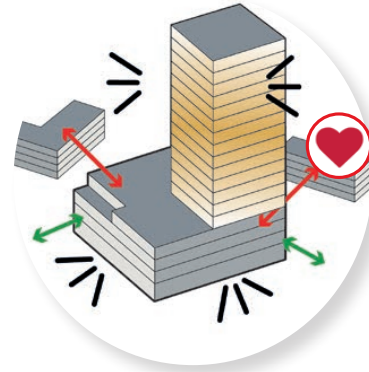
Voor de toetsing van de beeldkwaliteit geldt dit gebiedspaspoort en het op dat moment geldende algemene welstandsbeleid van de gemeente.

De Florabuurt is gebouwd halverwege de jaren 60 als een typische stempelwijk met gallerijflats, portiekflats en veel ruimte voor groen en de auto. Er is een open blokstructuur met een zakelijke en sobere architectuur. Architectuur, stedenbouw en openbare ruimte zijn in samenhang met elkaar ontworpen. De architectuur van nieuwbouw laat zich inspireren door deze waarden van de originele wijk, maar met een hedendaagse invulling van de idealen van toen. Er kan dan bijvoorbeeld gedacht worden aan integraal ontwerpen, functionaliteit, ingetogen rijkdom, zorgvuldige repetitie in gevelindeling, systeembouw en verwijzen naar het principe van licht, lucht en ruimte. De uitstraling van de bebouwing moet daarbij de bewoners van de wijk nieuwe trots kunnen geven. Een opvallende kleur van gebouwen zou ook goed bij de Florabuurt kunnen passen. De dominante kleur in de wijk is de gele, zandkleurige baksteen. Hier wordt een passende kleur bij gekozen. En duurzaamheid kan ingezet worden voor een hogere beeldkwaliteit. Gebouwen zijn alzijdig waarbij het dak wordt beoordeeld als een vijfde gevel. In het ontwerp wordt de plaatsing van technische installaties op het dak zorgvuldig mee ontworpen. Deze zijn zoveel mogelijk uit het zicht of vormen een logisch onderdeel van het ontwerp.

Bij hoogbouw

Vanwege de symbolische waarde van hoogbouw wordt er getoetst op bijzonder welstandsniveau. De toren moet een gebouw zijn waar bewoners trots op kunnen zijn.

De toren ligt aan de Kralingseweg. Deze vormt samen met de Bermweg een oud lint met losse panden. Het is daarom logisch de gevel visueel op te delen in panden, terwijl de rest van de blokken meer aansluit bij de lange horizontale lijnen van de Florabuurt.



Florabuurt tijdens de bouw



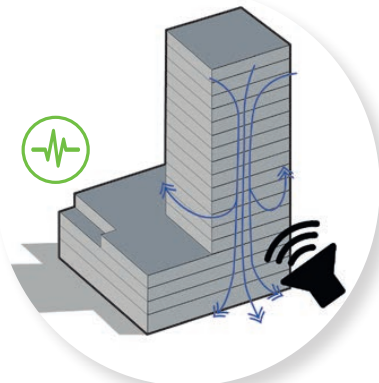
Ontmoeting en gezondheid

Ontmoeting in de nieuwe gebouwen en het buurtpark wordt gestimuleerd. Bij het lopen van een rondje door het middengebiet zijn er plekken voor (toevallige) ontmoeting. Je moet makkelijk burens kunnen tegenkomen, op een fijne plek een praatje kunnen maken of even op een bankje kunnen zitten. Natuurlijk moet dat ook sociaal veilig voelen.

Waar mogelijk wordt een deel van de daken of binnengebieden gebruikt als collectieve ruimte voor bewoners en gebruikers van het gebouw. Woningen en voorzieningen met lift zijn alleen toegankelijk via een transparante hoofdentree, een entreeruimte of 'plein' waar toevallige ontmoeting kan plaatsvinden. Een anonieme route van parkeergarage naar de woning moet worden voorkomen.

Bij hoogbouw

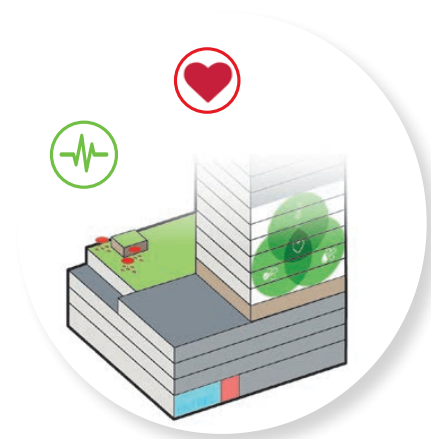
Een plek in of op het gebouw waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten is verplicht. Dit kan bijvoorbeeld gekoppeld aan de entree maar ook een dakterras of dakmoestuin zijn mogelijkheden. Deze ruimte is niet openbaar maar wel collectief voor het gebouw.



Duurzaamheid

De gebouwen moeten zodanig worden vormgegeven dat het ruim voldoende toekomstwaarde heeft in een veranderende toekomst. Denk daarbij aan het gebruik van circulaire en biobased materialen. Bouwbedrijven worden daarop geselecteerd. Ook hoogwaardige architectuur (beeldkwaliteit) en flexibele toekomstgerichte plattegronden zijn daarbij belangrijk. Ook een inpandige parkeergarage zou relatief eenvoudig herontwikkeld moeten kunnen worden voor andere functies, voor het geval de automobilititeit in de toekomst verder afneemt.

Nieuwbouwprojecten moeten in Capelle voldoen aan een vastgestelde norm volgens de methode GPR-gebouw (of vergelijkbare methodiek) conform het op moment van aanvraag geldende beleid. De nieuwe gebouwen worden duurzaam verwarmd en - bij voorkeur - ook duurzaam gekoeld met als doel dat ze zoveel mogelijk emissiearm/vrij zijn. Daktuinen, groen op balkons en groene gevels bieden een uitgelezen kans voor natuurinclusief bouwen: er kan een ecologisch waardevol gebied gerealiseerd worden voor insecten vogels en/ of vleermuizen. Voor natuurinclusief en klimaatadaptief bouwen moeten gebouwen en openbare ruimte voldoen aan het minimaal programma van eisen van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen of ander op moment van aanvraag hiervoor geldend beleid. Parkeerplaatsen moeten zijn voorzien van elektrische laadpunten of daarvoor zijn voorbereid conform de op het moment van toetsing van de omgevingsvergunning geldende landelijke eisen. Parkeerplaatsen op straat worden gerealiseerd als groene parkeerplaatsen tenzij dit vanwege beheersaspecten niet wenselijk is.

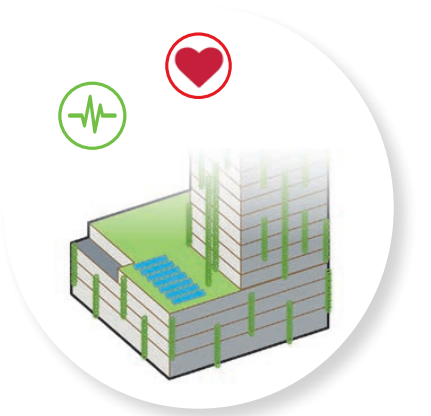


Milieu

Voor het aspect schaduwhinder moet worden aangetoond dat voldaan wordt aan het bezonningsprotocol van de gemeente dan wel regelgeving die dit protocol vervangen heeft op het moment van indiening van de omgevingsvergunning. Voor overige milieuaspecten moet voldaan worden aan de wettelijke eisen en het gemeentelijk beleid.

Bij hoogbouw

Hogere gebouwen kunnen windhinder en mogelijk zelfs windgevaar veroorzaken. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet met een windhinderonderzoek worden aangetoond dat aan de windhindernorm NEN 8100 kan worden voldaan. In de openbare ruimte én op de balkons van de woongebouwen in de omgeving moet voldaan worden aan het niveau 'slentergebieden'. Uitzondering is als uit het windhinderonderzoek blijkt dat in de huidige situatie al niet aan dat niveau wordt voldaan. In dat geval mag de windhinder niet verslechteren ten opzichte van het huidige niveau.

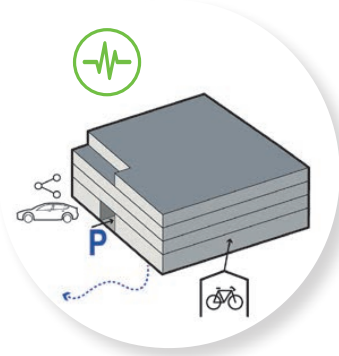


Mobiliteit

De positie en ontsluiting van het kindcentrum richt zich vooral op wandelen en fietsen, met als doel dat het zo aantrekkelijk en veilig mogelijk is om met de fiets of wandelend naar school te komen. De verkeersstructuur wordt zo opgezet dat er altijd een veilige situatie ontstaat voor het halen en brengen van kinderen, te voet, fiets en met de auto. Om de druk op de omgeving te spreiden moeten de scholen en ontwikkelcentrum Cocon afspraken maken over de haal en breng tijden. Samen met de buurt gaan we verder in gesprek over het halen en brengen van kinderen. Dit kan nog invloed hebben op de definitieve inrichting van het openbaar gebied rond het kindcentrum.

Het middengebied blijft ook goed bereikbaar met de auto. De Florabuurt wordt ontsloten via de Schenkelse Dreef. Het middengebied heeft twee aansluitingen op de Schenkelse Dreef. Door de ontwikkelingen in het middengebied neemt de verkeersdruk waarschijnlijk toe. Deze wordt echter niet te hoog. De Schenkelse Dreef zelf is een 50 km per uur weg en een belangrijke route voor de hulpdiensten. De straten in het middengebied zelf zijn erftoegangswegen waar 30 km per uur mag worden gereden. Dit blijft zo. Door de nieuwe indeling van het middengebied schuift de zuidelijke aansluiting van de Bongerd naar het zuiden toe.

Voor parkeren geldt het parkeerbeleid van de gemeente en de daarbij behorende nota parkeernormen op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning. Het is belangrijk dat er voor de functies in het middengebied genoeg parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Te weinig parkeerplaatsen leiden tot overlast en slecht functionerende voorzieningen. Het vastgestelde gemeentelijke parkeerbeleid geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen eerst wordt gekeken naar eventuele restcapaciteit in de directe omgeving (op voldoende korte afstand) en dat die eerst wordt benut, voordat (ten



koste van de openbare ruimte) er wordt overgegaan tot het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen. Op basis van de uitgevoerde parkeertellingen is de conclusie dat er op de drukste momenten ('s avonds en 's nachts) praktisch geen restcapaciteit is in de straten grenzend aan het middengebied. Dit betekent dat de parkeervraag als gevolg van de ontwikkeling in het middengebied dan moet worden opgelost binnen het plangebied. Overdag ligt de parkeerdruk lager en is er wel enige restcapaciteit. De onderbouwing van een sluitende parkeerbalans dient op het moment van de vergunningsaanvraag te zijn gebaseerd op de dan actueel geldende situatie.

Bij hoogbouw

Om het gebruik van de fiets te stimuleren komt er bij hoogbouw een gemakkelijk toegankelijke collectieve fietsenstalling in het gebouw met ruim voldoende fietsparkeerplekken. Looproutes richting het OV zijn vanuit de hoogbouw optimaal ontworpen.

Parkeren bij Kindcentrum (indicatieve inrichting)



