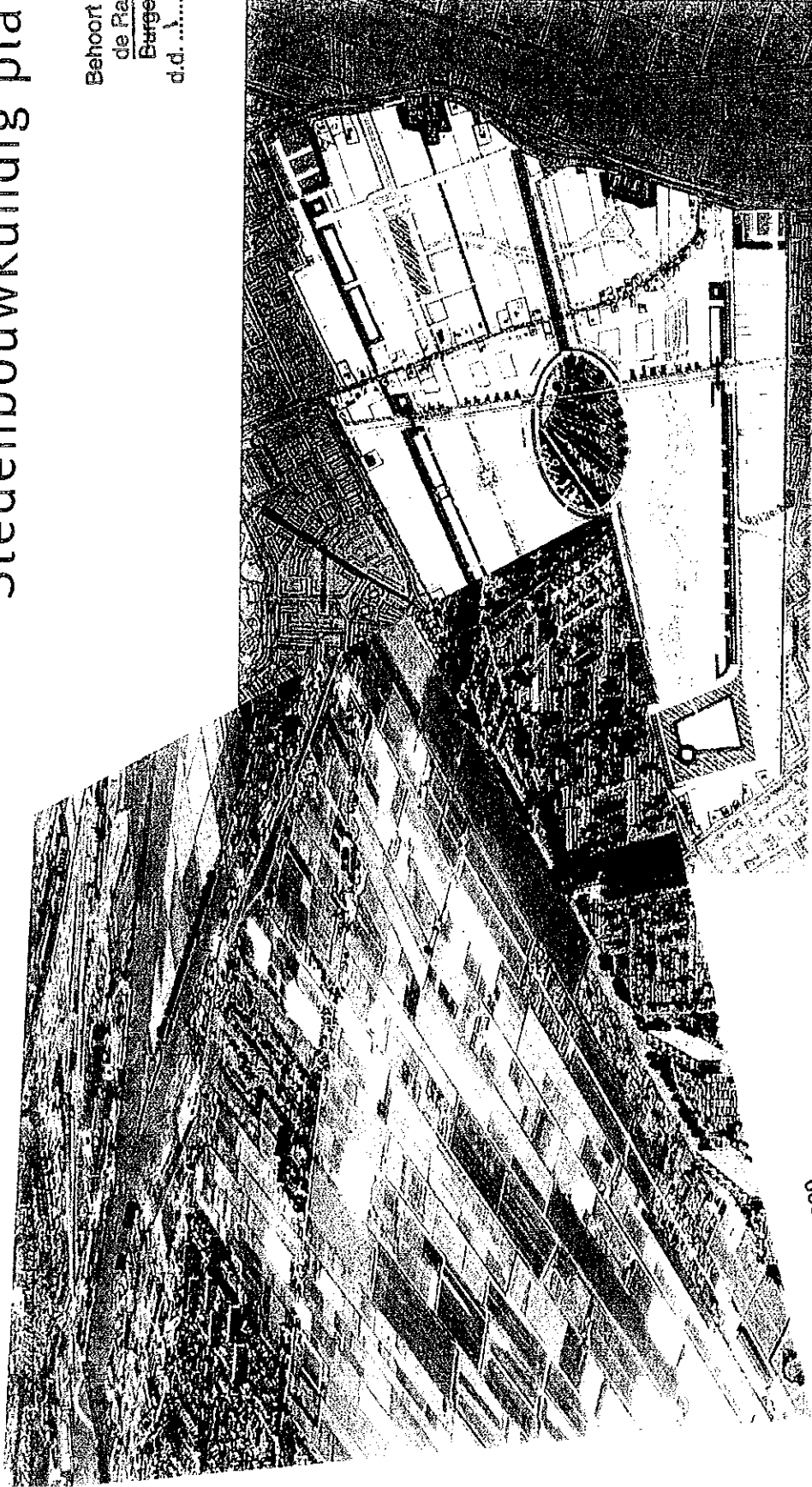
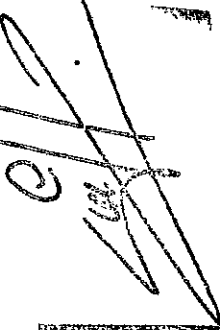


De Volgerlanden Stedenbouwkundig plan

Behoort bij besluit van
de Raad
Burgemeester en Wethouders
d.d. 1 november 1966
De Gemeentesecretaris



1 november 1966

DE VOLGERLANDEN

**Kuiper Compagnons
Bureau voor Ruimtelijke Ordening
en Architectuur B.V.
Rotterdam/Arnhem**

204.450.70 (J:204/450/typ/marga/70.PLNWRD)

1 november 1999

- Stedenbouwkundig plan -

1. INLEIDING	1
2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET	4
a. De ligging in groter verband	4
b. Ambitie	4
c. Het concept	5
d. De stedenbouwkundige elementen	8
e. Relatie met het Rietbaanproject	12
3. VERKEERSSTRUCTUUR	13
4. GROEN- EN WATERSTRUCTUUR	17
a. Ecologische samenhang	17
b. Groenstructuur, recreatie en spelen	17
c. De waterstructuur	19
d. Recreatieve routes	21
e. Profielen	21
5. WONEN EN VOORZIENINGENSTRUCTUUR	22
a. Woonsteden	22
b. Dichtheden en programma	25
c. Voorzieningen	27
d. Architectonische elementen	29

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

BIJLAGE 1: PROFIELEN

BIJLAGE 2: FASERING

1. INLEIDING

Het onderhavige Stedenbouwkundig plan voor de woonwijk "De Volgerlanden" is gebaseerd op de Structuurvisie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht en de daarna verrichte onderzoeken naar de haalbaarheid van het plan de Volgerlanden, in een samenwerking tussen de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht.

Het plan is een aanvulling op en een bijstelling van het Voorlopig ontwerp van het stedenbouwkundig plan van 3 september 1996, waarvan de uitgangspunten, opgenomen in het Hoofdrapport voorlopig stedenbouwkundig ontwerp dd. september 1996, bestuurlijk zijn vastgesteld. Deze uitgangspunten blijven gehandhaafd.

Bij het voortschrijdend inzicht op de diverse aspecten van het stedenbouwkundig plan is op de volgende aspecten een wens tot verdieping ontstaan:

- de ontwikkeling van het verkeer naar Volgerlanden-Oost en de interne ontsluiting van de woongebieden;
- de ecologische betekenis van de groen- én waterstructuur naar aanleiding van het MER-rapport;
- de differentiatie van de diverse woonmilieus in relatie tot de mogelijkheden die het gemiddelde afspiegelingsprogramma biedt;
- een verdere ontwikkeling van het concept van Volgerlanden-Oost tot het ontwerpniveau van Volgerlanden-West. Het vervallen van de centrale hoofdontsluiting (auto) van de Sophialaan op de Veersedijk vormt hiertoe mede een aanleiding;
- een nadere uitwerking van het centrum van De Volgerlanden. Rond het Sophiapark worden winkels, medische en sociale voorzieningen, scholen, horeca en dienstverlenende bedrijven in een relatief hoge dichtheid geconcentreerd met woningbouw.

Op deze aspecten wordt voorgesteld het stedenbouwkundig plan te verdiepen. Deze verdieping heeft het karakter van aanvullingen en wijzigingen op het stedenbouwkundig plan dd. 18 mei 1999 en kan te gelegener tijd, na besluitvorming, daarvoor in de plaats treden.

Het plan presenteert een integraal beeld van het stedenbouwkundige ontwerp

dat de basis vormt voor het bestemmingsplan, de indeling naar deelplannen en fasen alsmede de gedetailleerde verkavelingen, die ten behoeve van het overleg met realisatoren en architecten zullen worden gebruikt.

In dit integrale beeld wordt enerzijds de structuur van de openbare ruimten weergegeven, met het netwerk van verkeer, groen en water, alsmede de vormgeving van de openbare ruimten met wisselende grootten, formele en informele vormen en ruimtescheppende lijnen en routes en toekomstige rustplekken.

In de openbare ruimte worden de facetelementen met betrekking tot verkeer, water en groen geïntegreerd. De vormgeving ervan is stedenbouwkundig. Er wordt dus niet ingegaan op de technische detaillering.

Anderzijds wordt in het Beeldkwaliteitplan (aparte nota) naast de vormgeving van de openbare ruimte een beeld gegeven van de architectuur als middel voor het beschrijven van het driedimensionale stedenbouwkundige plan.

In dat Beeldkwaliteitplan voor de Volgerlanden wordt door middel van een beschrijving en referentiebeelden een en ander nader omschreven.

Dit Stedenbouwkundig plan is het concept dat als basis zal dienen voor de deelopbouwingen in de komende 10 jaar. Het concept zal als heldere visie vastgehouden moeten worden in die uitwerkingen en zal zoveel mogelijk met verkrijgbare architectuurbeelden verder moeten worden versterkt. Daartoe zullen de geëigende procedures worden gevolgd in het overleg met realisatoren en architecten.

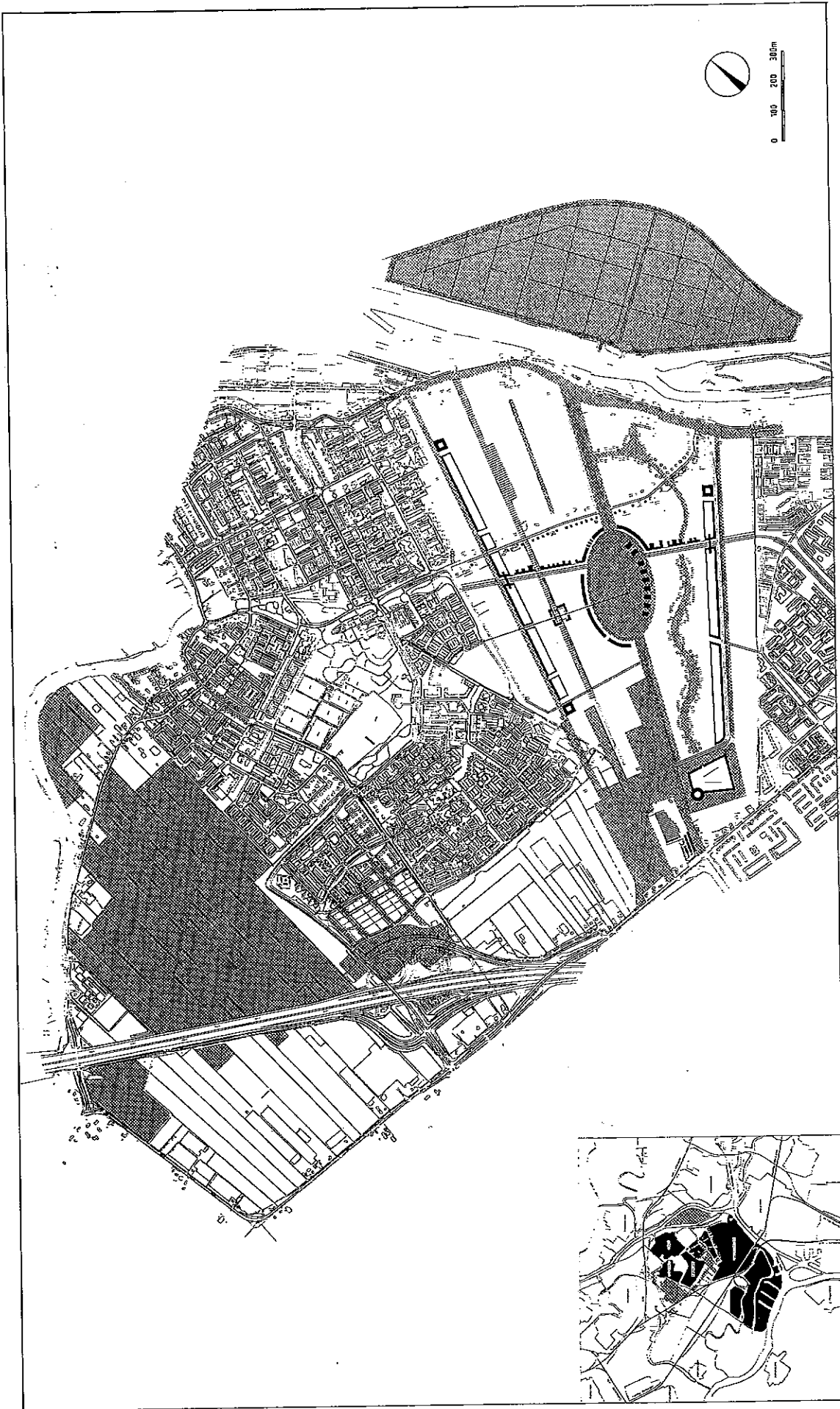
Het plan is mede gebaseerd op beschouwingen over een groter gebiedsdeel. Zoals eerder opgemerkt is het plan de Volgerlanden een resultaat van de Structuurvisie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

De consequenties van de ligging van het plangebied tussen twee bestaande kernen, de groene corridor met regionale betekenis loodrecht op de Veersedijk en de mogelijke ontwikkelingen langs de Veersedijk zijn in die structuurvisie beschreven.

De integratie van de Betuweroute is verder ontwikkeld in het kader van het plan de Volgerlanden.

De structuur van de woonwijk "De Volgerlanden" is gelet op de bijzondere ligging mede geënt op de externe structuur. Dat wil onder meer zeggen dat een uitbouw van de interne structuur in diverse richtingen mogelijk kan zijn. De interne structuur van het plan past in een aantal ontwikkelingen op langere termijn (na 10 jaar). Dit betreft onder meer de functionele en ruimtelijke relatie met de Veersedijk (Rietbaanproject) en met het gebied tussen de (verlegde) Zuidwende en de Langeweg.

In dit plan wordt aan een aantal buurten namen gegeven. Een deel van deze namen dient als "werknamen" voor een vlotte begripsomschrijving. Te zijner tijd zullen definitieve namen worden vastgesteld. Voor de aanduiding van de wegen is uitgegaan van de inmiddels vastgestelde straatnamen.



DE VOLGERLANDEN

Regionale groenstructuur



REGIONALE GROENSTRUCTUUR

2. STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDOPZET

a. De ligging in groter verband

De ligging van de Volgerlanden in de regio is eerder gepresenteerd in de Structuurvisie Hendrik-Ido-Ambacht 1993 en in het Haalbaarheidsonderzoek de Volgerlanden 1995.

De actuele situatie met betrekking tot de omgeving van de Volgerlanden vraagt in vergelijking tot de Structuurvisie van 1993 om een aangepast overzicht van het plangebied.

Inmiddels is meer bekend geworden over de toekomstige functie van de Sophiapolder en is meer duidelijkheid gekomen over de invulling van Sandelingen-Ambacht.

De ligging van de woonwijk "De Volgerlanden" kan als volgt worden getypeerd:

- de wijk ligt als nieuw geheel tussen twee oudere bebouwde kommen;
- de wijk is geprojecteerd in een gebied met een karakteristieke kavelstructuur met lange rechte lijnen nagenoeg loodrecht op de Veersedijk;
- de wijk ligt tussen een groene Sophiapolder en de groene polder Sandelingen-Ambacht. Beide groenelementen zullen een grotere ruimtelijke en recreatieve betekenis krijgen wanneer ze worden gekoppeld door middel van een grootschalige groenstructuur. De wijk "De Volgerlanden" biedt die koppeling door middel van de centraal gelegen ruimte (Sophiapark) en de open structuur tegenover het Jacobus Ziekenhuis.

In het gebied ten westen van de Zuidwende wordt de koppeling voortgezet richting Sandelingen-Ambacht;

de wijk ligt als stedenbouwkundig element ter weerszijden van een deel van de Betuweroute. De wijk vormt daarbij een verbijzondering van de route. Deze verbijzondering bevat een accentuering van de aanwezigheid van het spoor enerzijds (gebouwde, ruimtelijke opeenvolging) en een integreren-verbergen anderzijds.

b. Ambitie

De opgave van het maken van een woonwijk "De Volgerlanden", tussen de kommen van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht, vraagt om een hoog ambitieniveau. Dat hoge niveau is nodig en wenselijk. Er wordt gestreefd naar de volgende doelen.

1. Het maken van een **wervend woonmilieu**. Op alle schalen van groot naar klein. Dat houdt in:
 - mooie aangename toegangsroutes naar de nieuwe woonplek, een plek aan het groen, onder aan de dijk, bij het rivieren-knooppunt;
 - een herkenbare woonplek met karakter. Het karakter waarmee men zich kan identificeren;
 - het scheppen van mooie ruimten, hele grote, gewone, maar ook hele kleine, dat alles in een harmonisch geheel;
 - in het huidige tamelijk volle gebied worden nieuwe ruimtelijke elementen met een goede verblijfsfunctie gecreëerd;
 - een woonplek, met het eigen karakter, op de schaal van een nieuw dorp, ingedeeld in woonbuurten, eveneens met een eigen identiteit.
- Door deze stapsgewijze opbouw is het individuele huis (ook als deel van het wooncomplex) te plaatsen in het grotere geheel.

2. Het scheppen van een **duurzame (steden)bouwkundige kwaliteit**. Dat houdt in:
- het scheppen van een op de aanwezige landschappelijke kwaliteiten gericht woonmilieu;
 - het maximaal tot stand brengen van een ecologische inpassing van het nieuwe woongebied in de natuurlijke context;
 - het maximaal benutten van ecologische inrichtingsmogelijkheden van het woongebied;
 - het scheppen van betrokkenheid van de bewoner met zijn directe woonomgeving, dit strekt verder dan de voordeur: de straat, de buurt, de wijk;
 - duurzame vormgeving in detaillering van de bebouwing en de ruimtelijke inrichting;
 - sociale veiligheid;
 - verkeersveiligheid;
 - diversiteit in voorzieningen (keuzevrijheid);
 - een schoon milieu.

In deze ambities wordt enerzijds de aandacht gericht op de "mens", de "bewoner", de "gebruiker", de "consument", er moet worden nagedacht over een gezond leven en samenleven in de wijk. Daartoe is een voortdurende beschouwing nodig naar al die bewoners toe (inleven, onderzoeken, laten inspreken) in alle planfasen. Van abstract naar concreet, van groot naar klein.

Anderzijds richten de ambities zich op "het huis"; alle voorwaarden en structuren die te maken hebben met de leefomgeving van de mens. Een deel wordt vastgelegd in diverse nota's, checklisten en kwaliteitslabels en zal ook deel uitmaken van de intentie-overeenkomsten die met realisatoren zullen worden afgesloten.

Zoals eerder gesteld is het hoge ambitieniveau nodig en wenselijk. Er zijn mogelijkheden en beperkingen of potenties en bedreigingen. Het gebied de Volgerlanden kent veel potenties die met een grote inzet kunnen worden benut

(rivierenknooppunt, veel voorzieningen in Hendrik-Ido-Ambacht - Zwijndrecht - Dordrecht, grote groene ruimten en de bestaande groene woonbuurten in de buurt). De bedreigingen zijn de bestaande amorfe structuur aan de randen van het gebied en op de Veerseijk en het inpassen van de Betuweroute. Wat dit betreft kan worden gesteld dat het proces is gericht op het omzetten van bedreigingen in kansen. Er wordt onder meer ingezet op ecologische verbindingen tussen de groene polders aan weerszijden van de Volgerlanden. In deze ecologische verbinding wordt een mooi stedelijk park midden in de wijk en een betreedbaar groen eiland (Sophiapolder) in de directe nabijheid opgenomen.

De (beeld)kwaliteit van de woonwijk wordt in belangrijke mate bepaald door de kwaliteit van de grote openbare ruimten waar men het vaakst komt en waar specifieke gebouwen staan die samen met die openbare ruimte de identiteit van de wijk bepalen. Vergelijk een stad die wordt geïdentificeerd met het marktplein en de daar aan staande gebouwen. Grote openbare ruimten zullen zoveel mogelijk worden begrensd door gebouwen waarbij parkeervoorzieningen in de gebouwen zijn geïntegreerd. Dit bespaart ruimte en het zicht op grote aantallen geparkeerde auto's. Een en ander komt ten goede aan de beeldkwaliteit van de genoemde openbare ruimten. In de Volgerlanden komen de volgende randen voor "dubbelgrondgebruik" in aanmerking:

- a. Alle wanden rondom het Sophiapark inclusief het winkelcentrum.
- b. De Jacobushof (rond de vijver).
- c. Het kasteel.
- d. De oostzijde van de Laan van Welhorst.

c. Het concept

Het streven naar een nieuw geheel stond ten tijde van de Structuurvisie van Hendrik-Ido-Ambacht (in 1993) al vast.

De woonwijk zou als architectonisch element een geleedende werking hebben in het toekomstige "aaneengesloten" woongebied in Oost-IJsselmonde.

Daarnaast zou een structuur van open ruimten een geleiding mogelijk moeten maken. Een geleiding die ruimte (lucht) geeft aan de bestaande en de nieuwe woonwijken.

Er is gekozen om deze ecologische verbinding tot een herkenbaar centraal ruimtelijk motief te ontwikkelen dat de wijk een "hart" geeft en dat tevens de Betuweroute kan integreren.

Er zijn veel middelen om de woonwijk tot een bijzonder geheel te maken.

Een aantal van die middelen betreft de gedetailleerde architectonische vormgeving die in hoofdlijnen in het Beeldkwaliteitsplan wordt beschreven.

In dit Stedenbouwkundig plan worden enkele hoofdlijnen aangegeven die de wijk tot een eenheid maken. Deze hoofdlijnen zijn:

- het maken van twee overgangsgebieden (als voegen) tussen de nieuwe woonwijk en de twee bestaande bebouwde kommen met "achterkantstuaties";
- het markeren van het begin en eind (en omgekeerd) van het hoofddeel van de wijk. Het hoofddeel van de wijk wordt begrensd door twee "wanden", elk bestaande uit één bouwblok (met één of twee bebouwingsstroken), één of meer bomenlanen en een doorgaande openbare ruimte met wegen, paden en verlichting;
- het accentueren van de centrale ruimte (park) in de wijk door middel van een autonome vorm en een opeenvolging van diverse ruimten in de richting loodrecht op de dijk;
- een duidelijke keuze ten aanzien van het detailleren van de structuur: lange/rechte lijnen volgens de kaverichting en weeflijnen loodrecht daarop met een geheel ander karakter (Veersewijk, Vrouwelenweg, Laan van Welhorst, diverse kleinschalige wegen en voet-/fietspaden).

De stedenbouwkundige en architectonische vormgeving van de "wanden" dient uitdrukking te geven aan de volgende doelen.

1. Het omsluiten, beschermen en aanwijzen van het centrale motief van de wijk inhoudende het park en aanliggende centrumvoorzieningen en de op het park gerichte woonbebouwing. De wanden vormen een schil of een huid rondom het groene hart van de wijk.
2. De wanden horen bij de plek, zij bevestigen de genius loci. Enerzijds dient de bebouwing te refereren aan het centraal gelegen park anderzijds vormt het langgerekte bebouwingspatroon een benadrukking van het gerende

kavelpatroon (onder meer een verwijzing naar de Veersedijk).

Het bebouwingskarakter past bij Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht: dorps en kleinstedelijk. Vergelijk in deze de bebouwing van de Rotterdamseweg in Zwijndrecht en de Paulusweg in Hendrik-Ido-Ambacht.

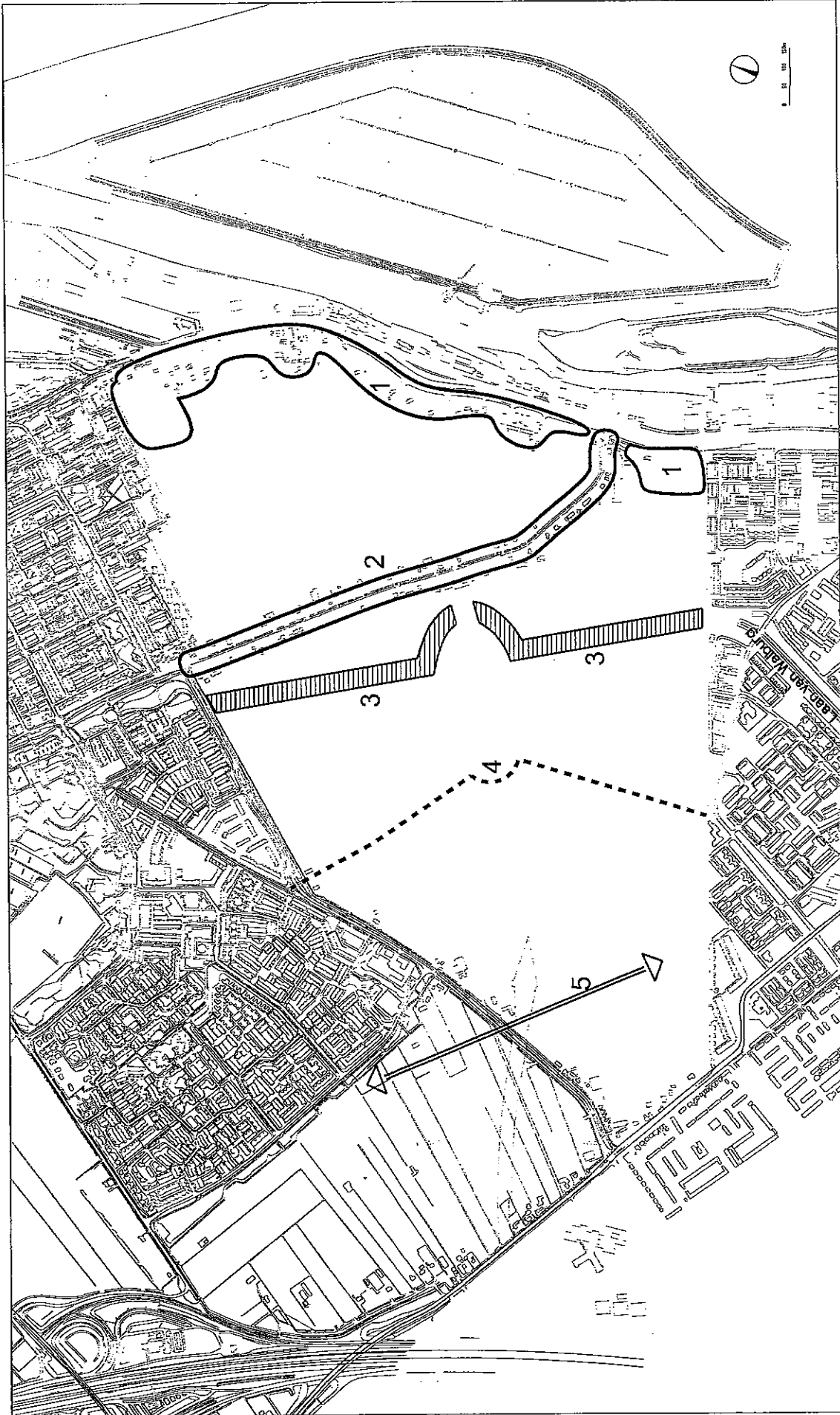
Het in 2. genoemde karakter leidt tot een gewenst architectuurbeeld zoals dat in het Beeldkwaliteitsplan van de Volgerlanden wordt omschreven, namelijk "aardse" kleuren (rood), een harmonische opbouw met kleinschalige elementen in een geleed groter geheel.

d. De stedenbouwkundige elementen

Het geheel van de wijk (het concept) en de gekozen hoofdlijnen ten aanzien van de structuur loodrecht op en evenwijdig aan de Veersedijk hebben geleid tot een aantal stedenbouwkundige elementen. En wel de volgende:

- de elementen loodrecht op de Veersedijk

1. De Noordvoeg: een halfopen structuur met hofjes en straten uitkomend op een lineaire open ruimte evenwijdig aan de Noordwand.
Er wordt gestreefd naar in de ruimte staande bebouwingscomplexen of gebouwen. De brandweergarage wordt in deze structuur opgenomen. Zo mogelijk zal ook een pastoraal centrum in deze Noordvoeg worden opgenomen.
De halfopen structuur van de Noordvoeg sluit aan op die van de wijk "Krommeweg" en de wijk "Kruiswiel". Er wordt een relatie gelegd tussen de Volgerlanden met het winkelcentrum Krommeweg en met De Schoof (voor voetgangers en fietsers een directe verbinding). Het tunneltje onder de Krommeweg wordt aangesloten op de interne wijkstructuur van de Volgerlanden voor voetgangers en fietsers.
2. De Noordwand: heeft een "poort" die in de lijn ligt tussen het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht (gemeentehuis - Cascade) en het centrum van de Volgerlanden.
De Noordwand wordt doorsneden door een centrale as voor voetgangers en fietsers tussen het centrale park (Sophiapark) van de Volgerlanden en het centrum Krommeweg. De westkant van de Noordwand wordt gemarkeerd door een toren.



DE VOLGERLANDEN

- 1 Veerseijk + onderrijkske structuur
- 2 Vrouwelenweg
- 3 Laan van Welhorat (verbindingseas)
- 4 Hoofd fietsroute
- 5 Zuidwende

ELEMENTEN EVENWIJDIG AAN DE VEERSEIJK

3. Het Sophiapark, een doorlopende groene zone met een verbreding in het midden van de wijk. Deze zone krijgt een ruime maatvoering (mede als gevolg van de benodigde vrije zone voor de Betuweroute en de aardgastransport-leiding).
Binnen deze ruime maatvoering wordt met groen en water een ecologische verbinding tot stand gebracht.
4. Het centrale woongebied ter weerszijden van het Sophiapark:
 - 4.a. het noordelijk deel heeft een eigen drager: de Jacobustocht (van de Veersedijk tot aan het Jacobus Ziekenhuis). Het water van de Jacobustocht wordt op diverse wijzen vormgegeven om in dit gebied een natte ecologische verbinding te maken. Het geeft gelijktijdig de kans om in dit gebied het wonen in tal van vormen te oriënteren op het water.
 - 4.b. het zuidelijk deel heeft een drager met een geheel ander karakter: het Hooftlaantje en het nieuwe Kasteel Walburg (eilandbebouwing). Het Hooftlaantje: lang, autoluw, landelijk. Dit gebied krijgt een droog, groen karakter. Het Hooftlaantje is de ketting waaraan diverse groene ruimtes worden gegeren.
5. De Zuidwand. De vormgeving refereert (en/of is gelijk) aan die van de Noordwand. Zowel de Zuidwand als de Noordwand hebben ter plaatse van de hierna te omschrijven verbindingsweg een "poort". De geslotenheid van de wanden versterkt de betekenis van de "poorten". De poorten versterken de betekenis van de entiteit van het hoofddeel van de wijk.
6. De Zuidvoeg (de noordrand van Walburg). Een halfopen structuur met bebouwingselementen die een contrast vormen met de gesloten bebouwing van de Zuidwand. De open ruimten reageren op de structuur van de open ruimten van de bestaande woonwijk Walburg. De richtingen van de open ruimten van Walburg worden zoveel mogelijk doorgetrokken tot aan de Zuidwand.
Drager van dit element is de nieuwe Rietlaan, een weg met water met rietovers die leidt naar de bestaande "Rietbaan" buitendijks.
7. De Perenlaan, een te handhaven groenelement, dat (grotendeels)

in de omgeving wordt ingepast, samen met groenvoorzieningen. de elementen evenwijdig aan de Veersedijk

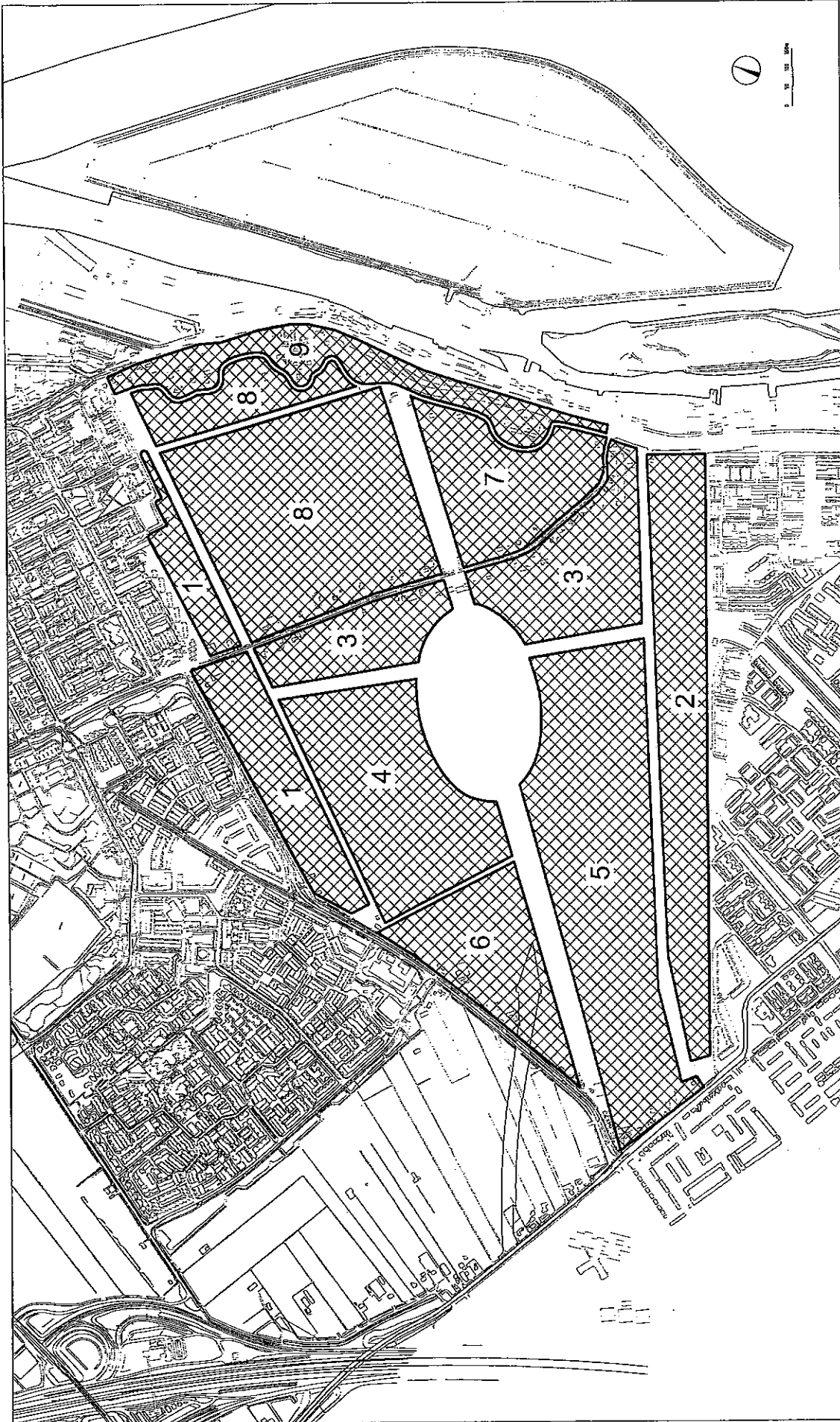
Vanaf de dijk gezien worden de volgende elementen onderscheiden.

1. De Veersedijk met de (bestaande) Onderdijkse structuur, met kassen, de boomgaard en verspreid staande woningen (met de twee kleine kernen Hooftwijk en de Van Akenwijk).
2. De bestaande Vrouwgelenweg: Profiel handhaven en op beperkte schaal bebouwing toevoegen.
3. De Laan van Welhorst. Deze "as" is in de eerste plaats een ruimtelijke verbinding van architectuur, water en groen, een weg en een reservering voor een openbaarvervoersvoorziening. De Laan van Welhorst vormt ook de centrale verbindingssas, waaraan het merendeel van de voorzieningen is gesitueerd. Het beeld van deze noord/zuid-as heeft een stedelijk karakter (hoge dichtheid, stapeling van functies, relatief druk, veel visuele informatie, openbaar vervoer etc.). De as wordt begrensd door de twee poorten aan het begin en het eind van de wijk.
4. De "groene" fietsroute tussen Krommeweg en Walburg.
5. De verlegde Zuidwende. De aanrijroute vanaf de A16.

- de buurten






De elementen loodrecht en evenwijdig aan de dijk leveren de volgende indeling van het plangebied in buurten op.





1. Noordvoeg. Het gebied met een halfopen structuur, die verweven is met de rand van Hendrik-Ido-Ambacht en die zicht geeft op de Noordwand.
2. Zuidvoeg. Dit is het gebied aan de andere kant van de wijk, waarbij de halfopen structuur gedeeltelijk is verweven met de Zwijndrechtse wijk Walburg.



DE VOLGERLANDEN-
BETUWEROUTE

DE BUURTEN

-  5 Walburg-Noord
-  6 Besloten watterijk
-  7 Open watterijk
-  8 Kruiswiel-Ooat
-  9 Onderdijk

-  1 Noordvoeg
-  2 Zuidvoeg
-  3 Ambachtshoven
-  4 Langs de tocht

3. Ambachtshoven. Het gebied tussen de Vrouwelenweg en de Laan van Welhorst. Het kenmerk van deze buurt is de overgang van de kleinschalige Vrouwelenweg met de tuinderswoningen en de stedelijke woonvorm aan de Laan van Welhorst.
4. Langs de tocht. Deze buurt heeft een ruimtelijk centrum rond de eerdergenoemde Jacobustocht.
5. Walburg-Noord. Deze buurt, langgerekt van vorm, wordt gekenmerkt door twee wanden die samenkomen op het kasteel. In het midden ligt het eerder omschreven Hooftlaantje. De buurt wordt onderbroken door een singel die het verlengde vormt van het Zwijndrechtse Hoofdland.
6. Besloten waterrijk. Het besloten waterrijk vormt de ruimtelijke schakel tussen de woonwijk en de groene zone langs de Langeweg-Zuidwende. De bebouwing is gesitueerd in "kamers" tussen groen en water en sluit aan op de open ruimtestructuur langs de verlengde Zuidwende.
7. Open waterrijk. Deze buurt wordt begrensd door de Veersedijk, de Sophialaan en de Vrouwelenweg. In deze buurt is de bebouwing georiënteerd op de vele kavelsloten.
8. Kruiswiel-Oost. Deze buurt wordt gekenmerkt door een centrale ruimte (Jacobushof) met water en Perenlaan.
9. Onderdijk. De bestaande buurtschappen worden in hun waarde gelaten; in dezelfde sfeer worden op de grens met Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht nieuwe buurtschappen gesitueerd.

e. Relatie met het Rietbaanproject

Zoals in de inleiding reeds is gesteld past het plan de Volgerlanden in een aantal ontwikkelingen op de langere termijn (na 10 jaar).

Die inpassing (relatie) kan als volgt worden samengevat.

1. De Rietlaan in de wijk draagt de verkeersverbinding tussen de aansluiting op de A16 en de projecten aan de Veersedijk. De Rietlaan vormt een herkenbare toegangsruimte naar het "zwaartepunt" van het Rietbaanproject.
2. De verkeersstromen die het Rietbaanproject zullen opleveren zullen eveneens worden opgevangen via de Veersedijk en de doortrekking van

de Nieuwe Bosweg (de verbinding naar de A15). De extra verkeersbelasting van de Volgerlanden is daardoor beperkt. De Nieuwe Bosweg wordt over de Veersedijk heen in de Volgerlanden doortrokken en vindt zijn aansluiting op de Laan van Welhorst via de noordzijde van de Jacobushof.

3. De oude onderdijkse structuur met groen, water en verspreide kleinschalige bebouwing vormt een groene zoom van de Volgerlanden welke aansluit op dezelfde kleinschalige structuren in Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht.

Deze groene zoom versterkt de betekenis van de dijk en geeft een natuurlijke geleiding tussen de Volgerlanden en het oeverproject Rietbaan. Een (zeer) markant punt in het oeverproject Rietbaan wordt gevormd ter plaatse van de kruising van de groene as van het Sophiapark met de Veersedijk. Deze kruising zal een rol gaan vervullen voor het langzaam verkeer. Daarbij zal voor het fietsverkeer een aansluiting op de Onderdijkse Rijweg en Veersedijk worden gerealiseerd. Op deze plaats komt geen verbinding voor het autoverkeer vanuit de Volgerlanden naar de Veersedijk. Bij deze kruising is sprake van een open structuur (door de beperkingen die de aardgasleiding en de Betuwespoorlijn opleveren). Op dit punt is de verbinding naar de Sophiapolder geprojecteerd.

Dit punt heeft landinwaarts een sterke ruimtelijke binding met het centrum van de wijk.

De projecten Volgerlanden en Rietbaan kunnen in tijd en ruimte op een logische (natuurlijke) wijze als autonome projecten en toekomstige stedelijke gebieden worden beschouwd. Waar nodig en wenselijk zijn "schakelstructuren" ruimtelijk, architectonisch en functioneel te maken. De belangrijkste schakels liggen bij de doortrekking van de Nieuwe Bosweg, de Sophialaan en de Rietlaan.

3. VERKEERSSTRUCTUUR

In de ruimtelijke structuur van de Volgerlanden zijn de hoofdwegen ter ontsluiting van de woonwijk geïntegreerd. De hoofdwegen markeren grote stedelijke ruimten en maken het woongebied ook vanuit de verkeersbewegingen sterk beleefbaar. Er is een diversiteit aan wegbelden van de hoofdwegen. Elk heeft een eigen karakter.

- De verlegde Zuidwende door een groen open landschap.
- De Rietlaan is een stedelijke ruimte met een markant asymmetrisch profiel (ruimtelijk, architectonisch en landschappelijk).
- De Sophialaan, strak begrensd. De weg gaat komend vanaf de A16 (verlegde Zuidwende) langs het centrale park, naar het centrum.
- De Veersedijk een sterk ruimtebepalend hoog element.
- De twee opritten naar de Veersédijk.
- De Laan van Welhorst met grote diversiteit aan architectuurbeelden.
- De bestaande Krommeweg. Een weg in een binnenstedelijk groengebied.
- De Jacobuslaan. De verbinding van de Nieuwe Bosweg naar de Laan van Welhorst via de Jacobushof.

De situering van de aansluiting van de Krommeweg op de verlegde Zuidwende is op dit moment nog indicatief. De concretisering hiervan zal nader worden bezien in relatie tot de vrijkomende gronden als gevolg van de bedrijfsbeëindiging van Nebiprofa en in relatie tot de ruimtelijke structuur van het gebied tussen de Langeweg en de Zuidwende.

Het stelsel van hoofdwegen en wijk- en buurtwegen is geïntegreerd in de structuur van de aangrenzende bebouwde kommen, zodat het stedenbouwkundig plan in dit opzicht geheel in de structuur van Oost-IJsselmonde (gemeente Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht) is ingepast. De beleving van de architectonisch-stedenbouwkundige entiteit van de woonwijk "De Volgerlanden" is gebleven. De hoofdverkeersstructuur doet geen afbreuk aan de identiteit van de wijk.

Bij de vormgeving van de verkeersstructuur worden de uitgangspunten van "duurzaam veilig" gehanteerd.

De kern hiervan is dat de weggebruiker duidelijk de functie van de weg waarop hij zich bevindt kan herkennen.

De volgende drie typen wegen komen voor:

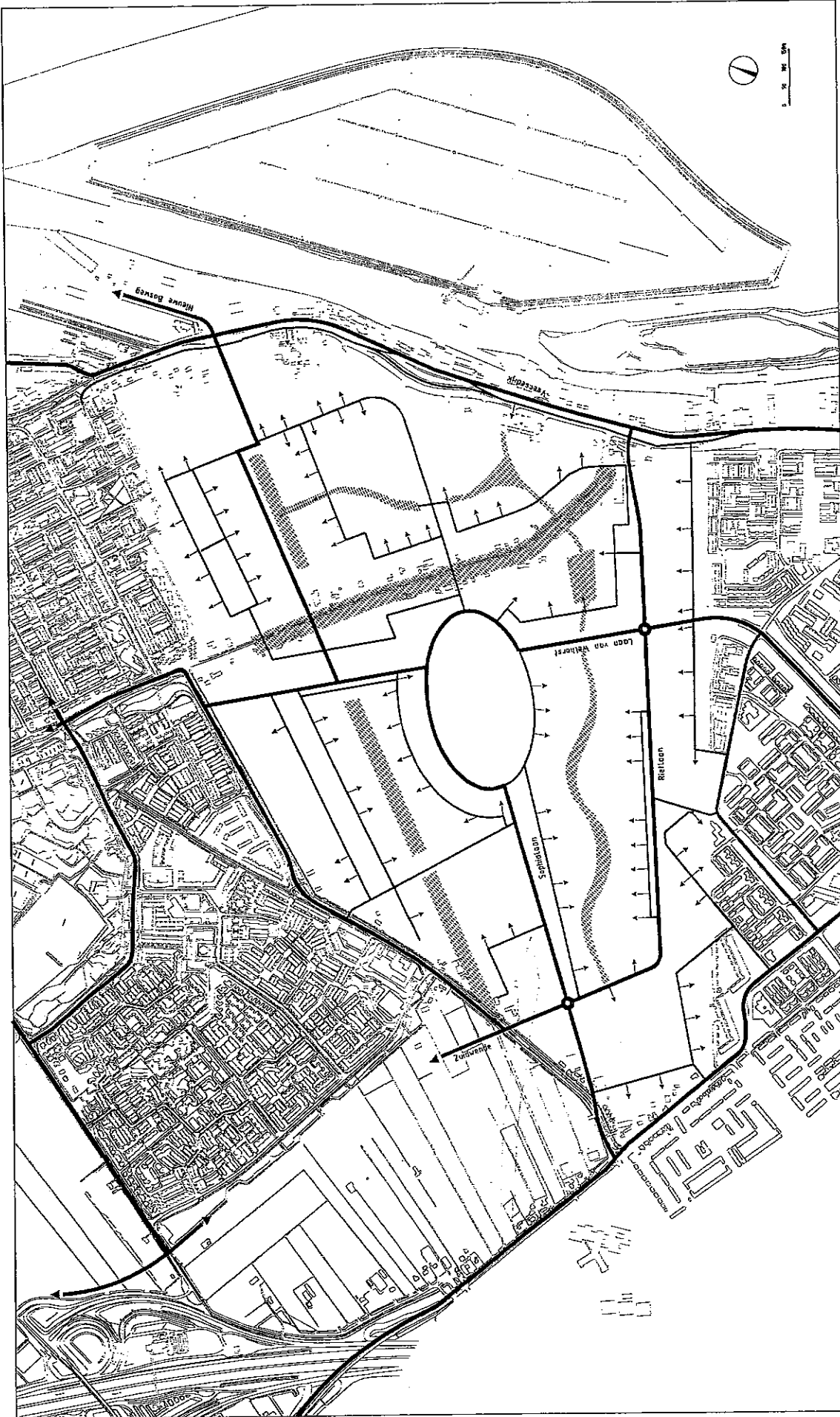
1. hoofdontsluitingswegen (50 km/u);
2. wijkontsluitingswegen (30 km/u);
3. erfontsluitingswegen (30 km/u).

Het hoofdwegenet omsluit een aantal autoluwe c.q. autovrije woongebieden die met ruimtelijke en architectonische middelen als zodanig herkenbaar en beleefbaar worden gemaakt. Deze betreffen:

- het Hooflaanijde;
- de Vrouwgeleenweg;
- de Jacobustocht (gedeeltelijk).

De hoofdwegen en de hoofdruimten van het plan maken de wijk overzichtelijk en herkenbaar. In deze hoofdopzet ontstaan buurten en verblijfsgebieden waarin de verkeersfunctie (stroomfunctie) ondergeschikt is aan de woonfunctie (ontsluitings- en verblijfsfunctie). Er ontstaan op deze wijze omvangrijke 30 km/u gebieden. Binnen deze structuur is een uitwerking mogelijk die leidt tot een diversiteit aan woonmilieus. Er zijn mogelijkheden voor autoluwe c.q. autovrije gebieden in de centra van de buurten, autoluwe gebieden aan smalle straten en autovrije speelplekken. In de door de hoofdwegen omsloten verblijfsgebieden zullen in de uitwerking van het plan keuzen worden gemaakt ten aanzien van de volgende vier structuren:

1. vorm en grootte van de autovrije c.q. autoluwe gebieden;
2. de structuur van de parkeergelegenheid (spreiden of concentreren, openbaar gebied en/of op eigen terrein);
3. de woningtypologie en architectuur (mede in verband met de identiteit van



DE VOLGERLANDEN

- Hooftontsluiting (50 km/u)
- Wijkontsluiting (30 km/u)
- Rotonde
- Erfontsluiting
- Autoluwe gebieden

VERKEERSSTRUCTUUR - AUTO

oktober 1989
 beelnd 11201,40/CAC/STEDebouwgrondslin. verdelptg. dltbar 1988/verkeersstr-ctuur-cto

de buurt);

4. de vormgeving van de beperkte stroomfunctie in de wijk (het positief beleefbaar maken van de eigen buurt in een verkeersveilige structuur). Deze vier structuren moeten onderling worden afgestemd. Op straat- en buurtniveau leidt dit tot een integratie van het stedenbouwkundig - architectonisch - landschappelijk plan. Daarbij is tevens aan de orde de sociale structuur, die mede door de woningdifferentiatie (prijsgrootte en typologie) per planonderdeel wordt gestuurd.

Op de kaart verkeersstructuur worden de bestaande en de toekomstige hoofdwegen aangegeven. Het is wat de hoofdoepzet betreft van belang dat de woonbuurten op het tweede niveau goed met elkaar worden verbonden. Dat tweede niveau houdt tevens de interne hoofdverbindingen voor fietsers en voetgangers in. De tussenbuurtse verbindingen worden soms gekoppeld aan de architectonische eenheden en soms aan de groenstructuur.

Voor de fietsers wordt langs de hoofdontsluitings- en wijkontsluitingswegen (50 km/u) een netwerk van vrijliggende fietspaden aangeboden.

Voor de voetgangers wordt langs het Hooftraantje en de Jacobustocht in het grotendeels autoluw centrum van de woongebieden een veilige voetgangersroute gecreëerd.

Indien autovrije en autoluwe gebieden worden gemaakt, zullen er in de buurt parkeerconcentraties worden gerealiseerd. Deze concentraties dienen kleinschalig te zijn (b.v. compartimenten van maximaal 20 parkeerplaatsen) en/of goed aan het oog onttrokken door afscherming en overdekking.

Het behoeft geen betoog dat de verkeersstructuur van de Zuidvoeg geïntegreerd is met die van de aangrenzende buurten die op de Hoofdland in Zwijndrecht zijn georiënteerd.

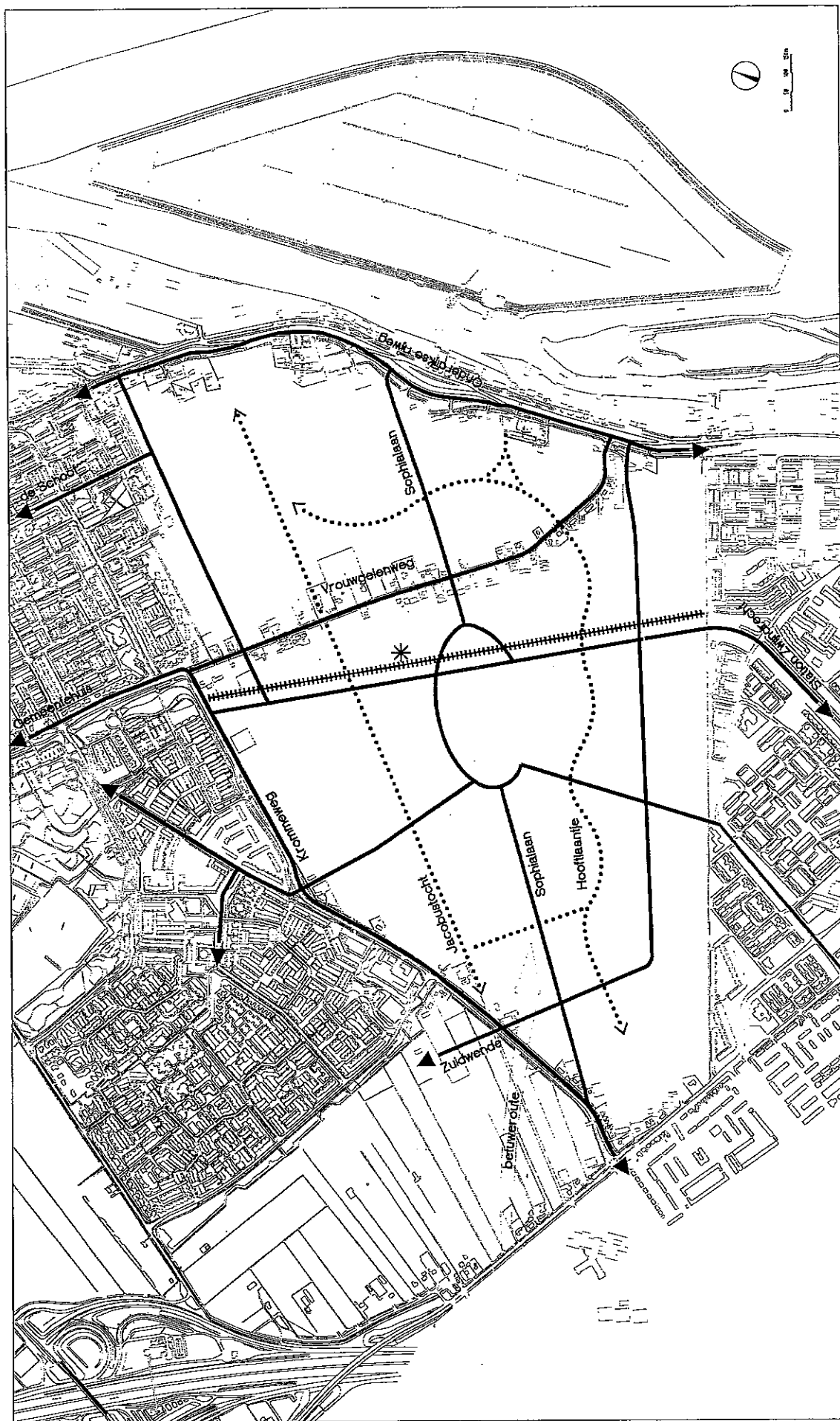
In de verkeersopzet is rekening gehouden met de lijnvoering van het toekomstig openbaar vervoer.

De hooflijn van het openbaar vervoer zal een verbinding (dienen te) leggen tussen de volgende stedelijke "centra": De Schoof - Gemeentehuis - Cascade, centrum de Volgerlanden, centrum Walburg, Station Zwijndrecht.

Er wordt uitgegaan van busverbindingen via de ontworpen (hoofd)wegen. Voor de toekomst is rekening gehouden met een ruimtereservering voor een aparte

baan evenwijdig aan de Laan van Welhorst. Voor deze hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (snelbus, tram) wordt een ruimte gereserveerd van 10 m breedte. De halte voor deze hoogwaardige openbaarvervoersverbinding wordt gesitueerd in het centrum van het plan bij de voorzieningen, school en Sophiapark. De meest geschikte locatie ligt op de plaats waar de voetgangersstroom naar school en winkels de Laan van Welhorst kruist. Deze locatie kan een sociaal veilig karakter krijgen mede door de oriëntatie van woningen in de directe omgeving van de halte.

Op secundair niveau zal er ook een verbinding tussen het Station Zwijndrecht, het ziekenhuis Jacobus en Hendrik-Ido-Ambacht worden gelegd. De Sophialaan is als dwarsverbinding centraal in de wijk beschikbaar voor deze lijnvoering.



DE VOLGERLANDEN

- Doorgaande fietroutes
- * O.V. halte
- <...> Recreatieve fiets-en voetgangersroutes
- ##### Hoogwaardige openbaarvervoersvoorziening

VERKEERSSTRUCTUUR - L.V. + O.V.

4. GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

De hoofdlijnen van de groenstructuur van de wijk "De Volgerlanden" kunnen als volgt worden omschreven.

a. Ecologische samenhang

Het gebied de Volgerlanden wordt aan beide zijden begrensd door ecologisch waardevolle polders.

Aan de ene zijde de Sophiapolder aan de andere zijde het gebied langs de Zuidwende dat kan worden ingericht als de uitloper van Sandelingen-Ambacht.

De ontwikkeling van het gebied biedt kansen om een ecologisch waardevolle verbinding tussen deze beide polders te scheppen.

Het Sophiapark kan door de beschikbare maat en inrichting vorm worden gegeven als een droog/natte ecologische verbinding. Daarnaast kunnen de Jacobustocht (nat) en het Hooftlaantje (droog) op een lager niveau een bijdrage leveren in de ecologische verankering van het gebied.

Aan de Jacobustocht zal ecologische betekenis moeten worden gegeven door de specifieke inrichting van een oeverzone.

Het Hooftlaantje kan diverse groenvoorzieningen verbinden welke als stapstenen fungeren voor vogels.

Daar waar de Volgerlanden grenst aan de Veersedijk kan het onderdijkse gebied met water en groen een ecologische functie vervullen.

Aan de westzijde kan het water van de verbrede bestaande kavelsloten en rond het nieuwe kasteel Walburg worden benut om een waterrijk gebied te scheppen.

De diverse ecologische potenties kunnen worden benut om ter plaatse een karakteristieke woonstreek te scheppen.

b. Groenstructuur, recreatie en spelen

1. Er is sprake van een groene corridor die tevens in een stedelijk deel het hart van de wijk vormt. Het centrale motief omvat achtereenvolgens de Sophiapolder, de groene corridor, het

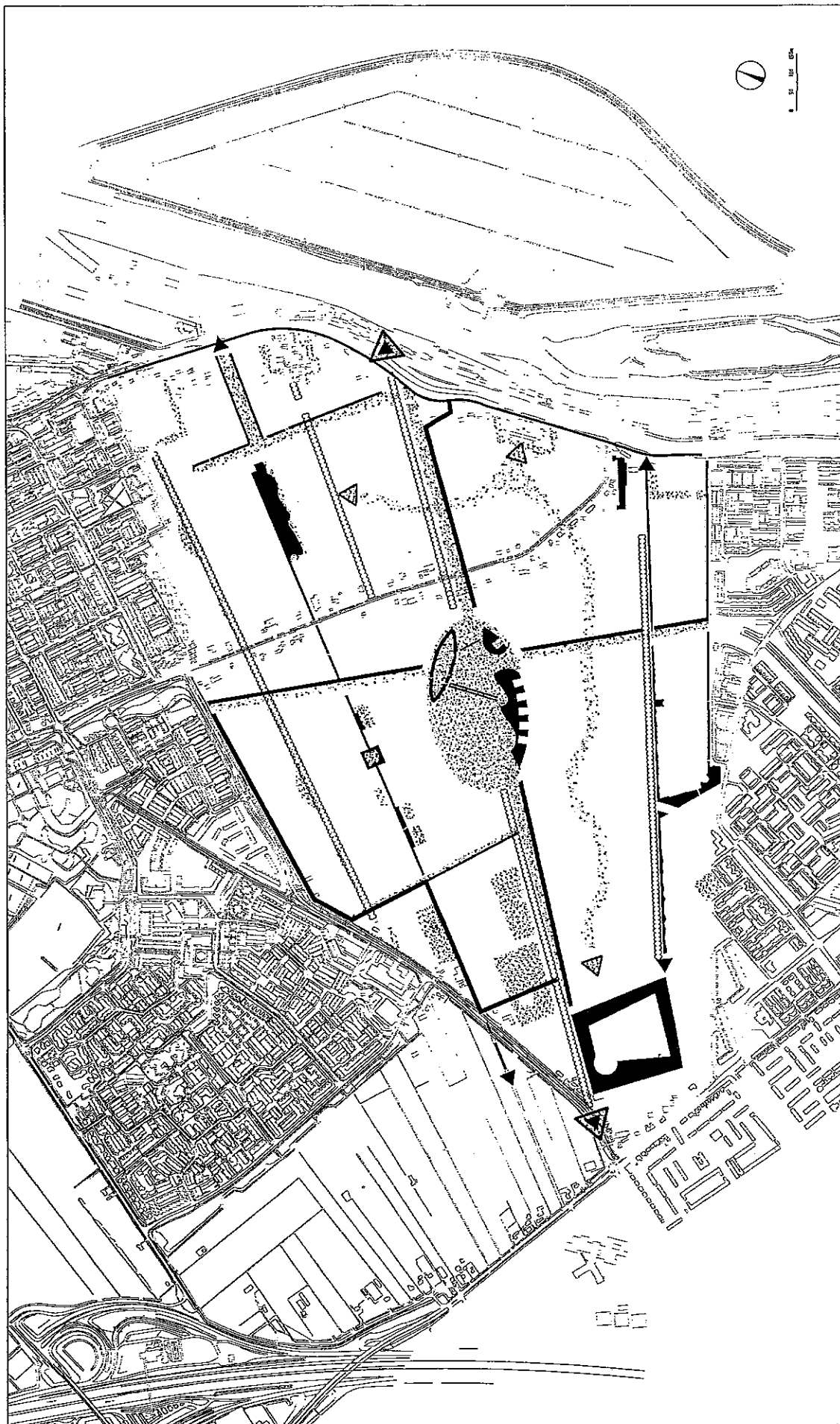
centrumplein, het wijkpark (Sophiapark), de groene corridor en de verbindingzone langs de Langeweg.

De oude kavellijnen begrenzen de Volgerlanden. De kavelstructuur krijgt een nieuw accent door middel van een lanenstructuur. De hoofdlijnen hebben dus een richting loodrecht op de dijk. De inrichting van de ruimten evenwijdig aan de dijk is, wat de bomenstructuur betreft, meestal "los" of kleinschalig lineair.

De twee "voegen" hebben een losse stedelijke structuur. De groenstructuur reageert daarop aan de Ambachtse kant door middel van hofjes en een ruimte voor de Noordwand en aan de Zwijndrechtse kant onder meer door middel van vrijstaande bebouwing langs de Rietlaan als contrast met de gesloten Zuidwand. De groenstructuur van de rand van de Volgerlanden is te integreren in de structuur van de aangrenzende gebieden.

De lanen die volgens de kavelrichting lopen zijn gekoppeld aan waterwegen en wegen. Een aparte vermelding verdient het Perenlaantje, dat zal worden ingepast in de omgeving.

Het gehele buitengebied van Hendrik-Ico-Ambacht heeft een gerende kavelstructuur. Die structuur volgt (uiteraard) ook het patroon van de kadastrale eigendommen en de bebouwingsstructuur. Door de duidelijke keuze om de hoofdrichting van bomenlanen volgens de kavelstructuur te laten verlopen, ontstaat er een ruimtelijk verband tussen de Volgerlanden en groenstroken langs de Zuidwende en de polder Sandelingen-Ambacht. De genoemde stroken zouden kunnen bestaan uit bomenlanen volgens de kavelstructuur, of blokken in die richting en open "kamers" met lege ruimten en bouwkavels ten behoeve van diverse functies.



DE VOLGERLANDEN

- Formeel groen (Lanen)
- Informeel groen
- Water
- Ecologische verbinding nat
- Ecologische verbinding droog
- Ecologische verbinding droog en nat

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

De groenstructuur biedt functioneel ruimte aan recreatie- en speelvoorzieningen. Uitgangspunt is daarbij dat voor de nieuwe leeftijdsgroepen adequate speelvoorzieningen worden aangeboden op een passende afstand tot de woning. Voor de te onderscheiden leeftijdsgroepen geldt het volgende programma:

- a. Voor de jongste kinderen (0-6 jaar) op buurtniveau meerdere speelplekken van circa 100 m² op circa 100 m afstand van de woning.
- b. Voor de lagere school jeugd (6-12 jaar) op buurtniveau een trapveld en speelvoorzieningen met een omvang van 1000-1500 m² op een afstand van circa 300 m van de woning.
- c. Voor jongeren ouder dan 12 jaar ontmoetingsplaatsen met een omvang van 300-900 m² op een afstand van 1000-1500 m van de woning.

In en om de Volgerlanden zal een aantal (3 à 4) zogenoemde "ruige" speelterreinen moeten worden gerealiseerd. Daarbij kan worden aangesloten op de reeds aanwezige voorzieningen in de randen zoals in Kruiswiel.

In en om de Volgerlanden is sprake van een hiërarchie van groene ruimten die een "parkfunctie" hebben.

1. De Sophiapolder als toekomstig bezoekbaar natuurgebied.
2. Het centrale wijkpark (Sophiapark). Dit is het gehele gebied van de centrale groene as.

Dit gebied biedt ruimte aan ontmoeting voor de oudere jeugd en grotere speelvoorzieningen voor de lagere schooljeugd. De in deze zone geprojecteerde speelvoorzieningen kunnen het karakter krijgen van ruige informele speelvelden waar ook hutten kunnen worden gebouwd.

Het Sophiapark biedt voor alle bewoners recreatiemogelijkheden. Daarbij is het centrale gedeelte bijzonder gericht op een recreatief verblijf. Daar waar in de omgeving van het Sophiapark concentraties van ondermeer ouderenhuisvesting zijn zullen in het groen specifieke voorzieningen voor ouderen worden gesitueerd. Bij de inrichting van het wijkpark zal "conflicterend recreatief gebruik" voorkomen moeten worden.

3. Het Hooftlaantje geeft het gebied aan tussen Sophiapark en Zuidwand met zijn slingerend landelijk verloop een bijzondere sfeer. Het Hooftlaantje krijgt door de verkeersafwikkeling een autoluw karakter en biedt daarmee de kans tot concentratie van de speelvoorzieningen voor schoolkinderen (trapveldjes) en kleine speelplekken voor de jongste kinderen.

4. De Jacobustocht is tussen Sophiapark en de Noordwand het centrale waterrijke element waaraan diverse speelfuncties voor alle leeftijdsgroepen wordt gesitueerd. Grotere speelvoorzieningen, kleine speelplekken en jongeren ontmoetingsplaatsen worden verbonden door de autoluwe/autovrije voetgangersroute langs het Hooftlaantje.

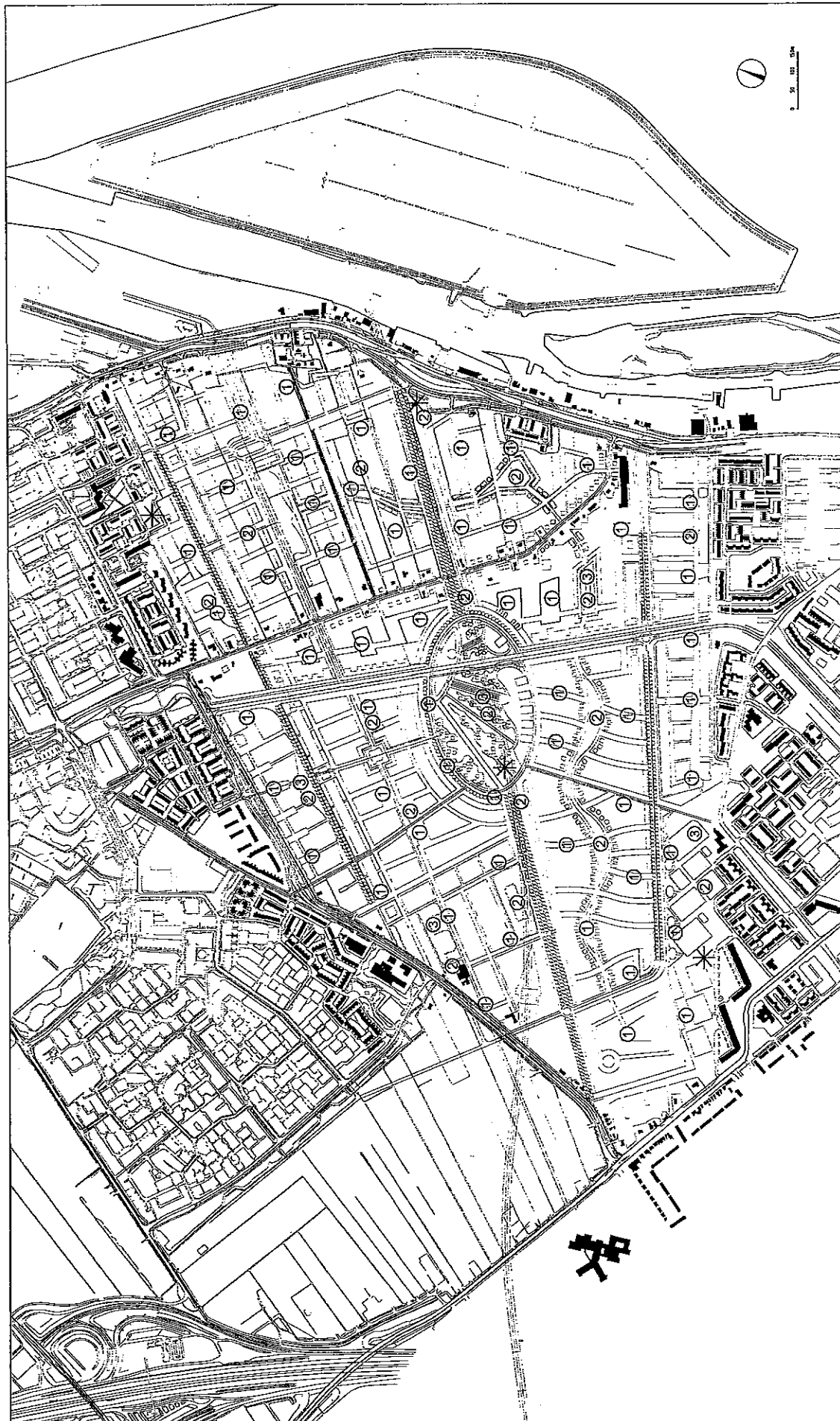
5. Op lager schaalniveau wordt het groen geïntegreerd in de woonbuurten in de vorm van blokgroen en speelplaatsen voor de jongste leeftijdsgroep. Het spreidingspatroon is regelmatig en speelt in op verkaveling en woontypologie.

c. De waterstructuur

De waterstructuur maakt in ruimtelijk en functioneel opzicht deel uit van de groenstructuur.

De waterstructuur is in hoofdlijnen als volgt te omschrijven.

1. De waterlopen zijn voor een groot deel gebaseerd op de bestaande kavelstructuur.
2. Het systeem van de waterlopen is onder meer gebaseerd op de civieltechnische uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding. Dit betreft onder meer het minimum van het totale oppervlak (7,5% van het plangebied), de minimumwaterbreedte (6 m) en de minimale afstanden tussen de singels. Op het Stedenbouwkundig plan is de essentie ten behoeve van de ruimtelijke vormgeving aangegeven.
3. De stedenbouwkundige/ruimtelijke betekenis van de waterstructuur kan als volgt beknopt worden samengevat.



ZOEKLOCATIES VOOR SITUERING SPEELVOORZIENINGEN

- ① Categorie 1 0-6 jaar 100 m² afstand tot de woning max. 100m (kleinschalige speelvoorzieningen)
- ② Categorie 2 6-12 jaar 1000-1500m² afstand tot de woning max. 300m (trapveldje)
- ③ Categorie 3 1/2 jaar 300-900 m² afstand tot de woning max. 1000-1500 m (basketbalvelden, informele ontmoeting)
- * 1/2 jaar 1000 m² afstand tot de woning 1000-1500 m (ruige speelterreinen)

oktober 1999
 bestand 13204.620(CAO)stedebouwkundig plan vandeeping oktober 1998/aanbidding speelvoorzieningen

DE VOLGERLANDEN

AANDUIDING ZOEKLOCATIES SPEELVOORZIENINGEN

Er worden in de richting van de oorspronkelijke kavelstructuur vier hoofdelementen onderscheiden.

- a. De Jacobustocht van Veersedijk tot aan de Langeweg – Rotterdamseweg met een gevarieerde vormgeving.
In het eerste deel bij de Langeweg maakt de Jacobustocht deel uit van een waterrijk dat ontstaat door verbreding van bestaande kavelsloten. In het tweede deel wordt de Jacobustocht vormgegeven in een profiel met aan één zijde een kade en aan de andere zijde een zachte ecologische oever.
In het gedeelte van Volgerlanden-Oost wordt de Jacobustocht verbreed tot een vijver die omsloten wordt door bebouwing (Jacobushof).
- b. De Sophialaan.
Het water langs de Sophialaan verandert van singel langs de hoofdweg naar het water in het park en vervolgens naar de singel tot aan de Veersedijk. Het profiel met een brede natuurlijke oever maakt dat in dit gebied recreatie en ecologie samengaan.
- c. Kasteelgracht en Rietlaan.
Het "laagste" deel van de Volgerlanden zal op een bijzonder punt in de wijk worden gemarkeerd door het kasteel en door de grote vijver waarin dit "kasteel" is gelegen.
- d. Het open waterrijk.
Het gebied aan de Onderdijkse Rijweg wordt door toevoeging van diverse sloten in de kavelinrichting versterkt tot een waterrijk. Dit waterrijke gebied biedt in ecologische zin rijke inrichtingsmogelijkheden en krijgt daarmee gelijk kansen voor een karakteristiek wonen aan het water.
Naast de vier hoofdelementen volgens de kavelinrichting kan het water langs de Laan van Welhorst worden genoemd. Deze waterloop krijgt aan de oostzijde een architectonische accentuering door gevarieerde waterrandbebouwing. Het water vormt tevens één van de dragers van de verbinding tussen de twee poorten in respectievelijk de Noord- en de Zuidwand.

d. Recreatieve routes

De hoofdstructuur van de wijk en de ligging in groter verband biedt mogelijkheden voor het maken van een aantal recreatieve routes voor fietsers en voetgangers. Op de kaart verkeersstructuur zijn de belangrijkste aangegeven. De routes kunnen worden gebruikt voor doelen buiten de woonwijk maar ook voor de verbindingen binnen de wijk. De karakteristieke aantrekkelijkheid komt voort uit verschillende structuren:

- a. Landschap
landschappelijk aantrekkelijke routes:
. naar en door grotere elementen (buitengebied en parken);
. verbindingen van buurtplekken (buurtparkjes);
. langs water en groenstructuren in de wijk.
- b. Architectuur
routes als deel van een architectonisch-landschappelijk thema (de voetgangersroute langs Hooftlaan en Jacobustocht).
- c. Verkeer
routes (gedeeltelijk) via autoluwe gebieden, delen van autoluwe gebieden (afwisseling rust en dynamiek).

e. Profielen

De profielen van de hoofdwegen in de wijk omvatten een rijbaan met een vrijliggend fietspad alsmede een aantal bermstroken.
Bij de uitwerking van het plan zullen het hoofdwegennet, het waternet en het lanenplan worden samengevoegd in gecombineerde profielen.
De profielen in bijlage 1 geven integraal weer hoe de principes van verkeer – groen – water – ecologie in de hoofdstructuur kunnen worden vormgegeven. Daarbij is specifieke aandacht besteed aan een duurzaam veilige vormgeving en continuïteit van de bomenlanen.

5. WONEN EN VOORZIENINGENSTRUCTUUR

a. Woonsteden

De in het plangebied aanwezige en te versterken potenties geven de mogelijkheid tot een grote variatie in woonsteden. Dit zal bijdragen tot de identiteitsbeleving van de bewoners.

In het concept wordt uitgegaan van twee "voegen" welke de Volgerlanden met de aangrenzende woonwijken van Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht samenvoegen.

De voegen worden begrensd door een duidelijke wand, (de Noordwand en de Zuidwand) welke het centrale woongebied begrenzen.

In het hart van het centrale gebied ligt van West naar Oost het Sophiapark.

Aan de noordzijde van het Sophiapark ligt het woongebied dat zijn woonsfeer ontleent aan de Jacobustocht.

Aan de zuidzijde van het Sophiapark ligt het woongebied waarvan de sfeer wordt bepaald door het Hooftlaantje.

De volgende woonsteden kunnen worden benoemd:

1A. Noordvoeg

Het gebied sluit aan op Hendrik-Ido-Ambacht met een open structuur die zicht geeft op de Noordwand.

Het gebied sluit qua kleur en karakter aan op de bestaande bebouwde kom.

1B. Noordwand

Strakke gesloten bebouwing in twee stroken markeert de begrenzing van de nieuwe Volgerlanden. De Noordwand heeft aan de noordelijke zijde (gezien de noordligging) een meer introvert karakter dan aan de zuidzijde, waar de Noordwand met veel glas zich opent naar de zon.

2A. Zuidvoeg

Dit is het gebied aan de zuidkant dat grenst aan Zwijndrecht.

De halfopen structuur is verweven met het Zwijndrechtse Waiburg en biedt zicht op de strakke Zuidwand.

2B. Zuidwand

Ook aan de zuidzijde wordt de voeg begrensd door een strakke gesloten bebouwingwand. De Zuidwand bestaat grotendeels uit één bebouwingstrook. De Zuidwand is georiënteerd op het brede profiel van de Rietlaan waar verkeersontsluiting met bomenlaan en water de overgang naar de Zuidvoeg vormgeven.

3. Jacobustocht

Binnen het gebied is de relatie met het water bepalend voor de woonsfeer. Dit krijgt op diverse wijzen vorm.

A. Het besloten waterrijk

Aan verbrede kavelloten worden woningen in een waterrijke omgeving op het water georiënteerd. Het bijzondere karakter van deze omgeving wordt geaccentueerd doordat groen uit de polder Sandelingen-Ambacht in stroken het gebied indringt. Dit geeft het gebied een besloten karakter. Het openbaar gebied heeft minimale afmetingen, het accent ligt op de kavels aan het water. De bebouwing heeft een open karakter en is georiënteerd op de omgeving.

B. Langs de tocht

In dit gedeelte krijgt de bebouwing een compacte dorps sfeer. De tocht krijgt aan één zijde een kade waarlangs een autovrij voetgangersgebied loopt. Aan de andere zijde is de oever een glooiend talud. Plaatselijk wordt de tocht verbreed. Ter versterking van de kleinschalige dorps sfeer krijgen diverse woonstraatjes een smal profiel wat mogelijk wordt door het parkeren in "koffers" binnen de bouwblokken te situeren.

C. De Jacobushof

In het oostelijk deel tussen Vrouwelenweg en Veersdijk wordt de Jacobustocht verbreed tot een grote waterpartij die ruimtelijk wordt

begrensd door strakke bebouwingswanden.

De diverse straten zijn georiënteerd op deze hof.

4. Hooftlaantje

Het Hooftlaantje is de nieuwe voetgangersroute tussen kasteel Walburg en de Jacobushof.

A. Kasteel Walburg

Als markante begrenzing aan de westzijde is in het water compacte woonbebouwing als in een kasteel gesitueerd.

B. Hooftlaantje

Het gebied rond het Hooftlaantje wordt gekenmerkt door het landelijke slingerende verloop van het laantje. De structuur kent weinig rechte lijnen. Het Hooftlaantje schakelt diverse groot- en kleinschalige ruimtes aaneen en is plaatselijk een smalle verbinding tussen deze ruimtes. Het "droge" karakter wordt benadrukt in beplanting en de vrije vormgeving van de openbare ruimtes. Een landelijk, parkachtig, karakter wordt nagestreefd. In de bebouwing kan dit karakter worden versterkt door specifiek materiaalgebruik waarbij met hout en eventueel grasdaken een hoger dan gebruikelijk ambitieniveau qua duurzaamheid kan worden gerealiseerd.

5. Ambachtshoven en Sophiapark

Langs de Laan van Welhorst wordt vanwege de centrale ligging nabij winkelcentrum en openbaar vervoer een compacte bebouwingsstructuur voorgesteld. Aan de buitenzijde naar de Vrouwgelenweg toe is de bebouwing gesitueerd rond hoven.

De compacte bouw kan worden gerealiseerd door veel woningen te stapelen. In samenhang daarmee wordt het parkeren overdekt teneinde de hoven een aantrekkelijk verblijfsklimaat te geven. De bebouwing rondom hoven, richting de Vrouwgelenweg vormt de overgang tussen de hogere, stedelijke bebouwing aan de Laan van Welhorst en de lage, landelijke bebouwing aan de Vrouwgelenweg. Per hof ontstaat van west naar oost een opeenvolging

van bebouwingstypen in verschillende kleuren:

1. stedelijke bebouwing in drie tot zes lagen in lichte kleuren met platte daken;
2. bebouwing in drie lagen met plat dak;
3. bebouwing in twee lagen, rood met langskap;
4. landelijke bebouwing in één laag met grote kappen.

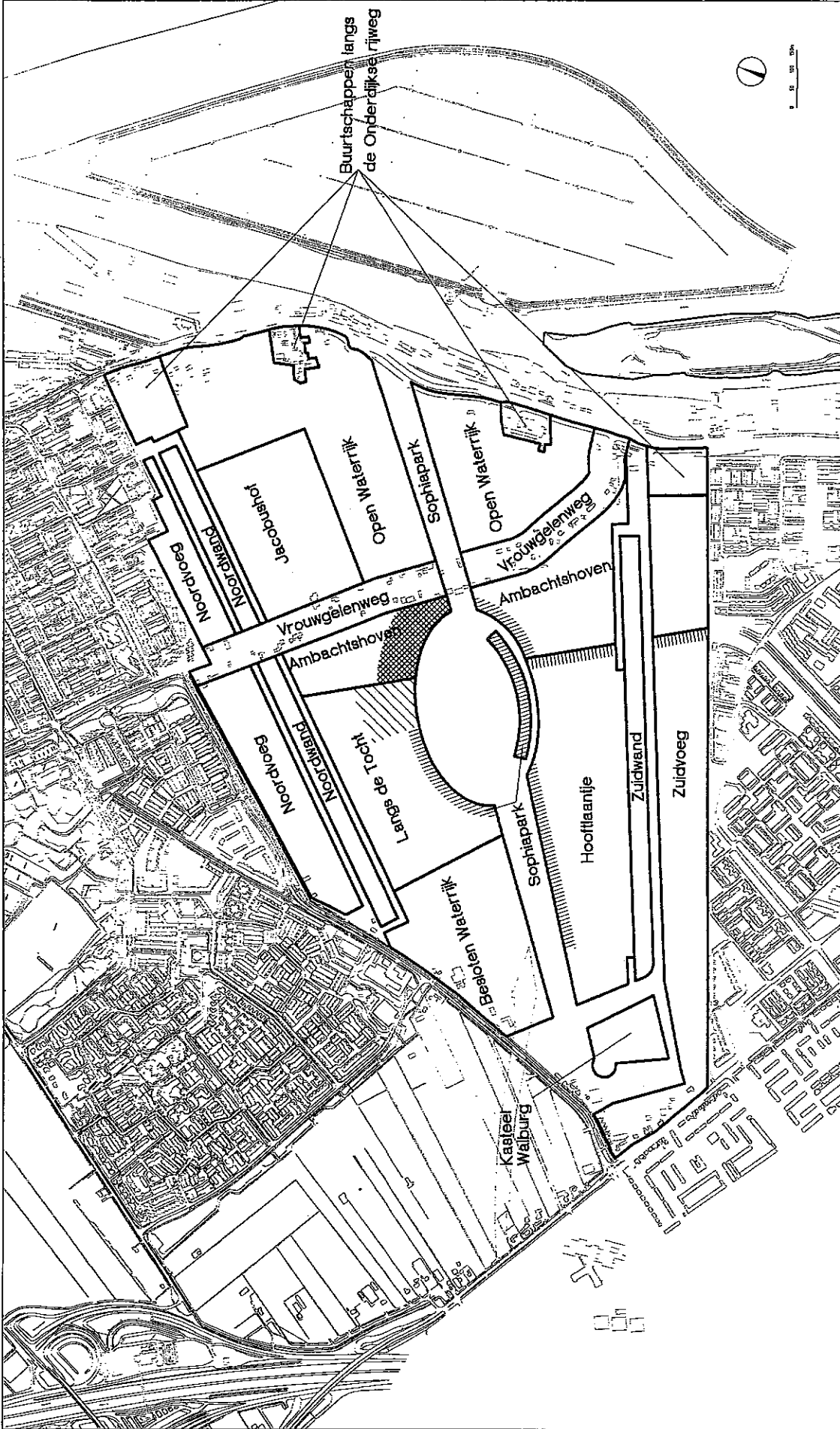
6. Het open waterrijck




In het gebied tussen Vrouwgelenweg en de Veersedijk wordt het benedijkse milieu uitgebreid door een verkavelingsstructuur met veel water en een losse bebouwing. De sloten in dit gebied sluiten aan op de bestaande kavelstructuur en vormen samen met het water aan de Onderdijkse Rijnweg een waterrijk milieu. De woonkavels hebben meestal een directe relatie met dit water. De bebouwing van dit gebied is ruim, open en kan een los, vrij karakter hebben. Door het gebied slingerend zich het Hooftlaantje dat verbinding geeft met de Jacobushof en Hooftwijk.

7. Buurtschappen aan de Onderdijkse Rijnweg

Langs de Onderdijkse Rijnweg wordt vanuit de bestaande structuur met enkele buurtschappen en een reeks bestaande kavelsloten vormgegeven aan de nieuwe woonsfeer.

De bestaande buurtschappen worden in hun waarde gelaten door een duidelijke begrenzing met het nieuwe woongebied "waterrijk" te markeren. Aan de de Onderdijkse Rijnweg worden op de grens met Hendrik-Ido-Ambacht en op de grens met Zwijndrecht in dezelfde sfeer een nieuwe buurtschappen gesitueerd.



-  Commerciële voorzieningen
-  Onderwijs en Wijkcentrum
-  Mogelijkheid werken aan huis

DE VOLGERLANDEN

WOONSFEREN EN VOORZIENINGEN

b. Dichtheden en programma

Voor de gehele Volgerlanden geldt het volgende programma.

DICHTHEDEN EN PROGRAMMA	
gebieden	gemiddeld
opp	volgerlanden totaal 1417091
sociaal	30%
midden	40%
luxe	30%
stapeling	15%
uitgeefbaar	ca 800000
woningaantal	ca 4500
dichtheid	32 won/ha

gebiedsdeel de diverse financieringscategorieën voorkomen.
In onderstaande tabel is de variatie in dichtheden toegeedeeld aan de diverse woonstieren.

DICHTHEDEN EN PROGRAMMA					
gebieden	extra hoog	hoog	gemiddeld	laag	gemiddeld
opp	ambachtshoven sophiapark 182.004	de tocht jacobushof 168.637	noordvoeg zuidvoeg kasteel 525.691	hoofllaanije waterrijk 540.763	volgerlanden 1.417.094
sociaal	40%	40%	30%	20%	30%
midden	48%	45%	38%	30%	38%
luxe	12%	15%	32%	50%	32%
stapeling	45%	10%	10%	5%	14%
uitgeefbaar %	52%	59%	65%	69%	64%
uitgeefbaar m2	94.642	100.271	341.699	262.726	799.339
woningaantal circa	838	643	1.868	1.161	ca 4500
dichtheid	46	38	36	22-29	32

Een gedifferentieerde toepassing van dit programma in relatie tot de nagestreefde woonstieren zal leiden tot een versterking van het karakter van deze woonstieren.

De volgende variatie in dichtheden kan worden toegepast bij behoud van de genormeerde kavelgroottes en met variatie van financieringscategorie en stapeling.

Uitgangspunt in het kader van sociale duurzaamheid is dat in elk

c. Voorzieningen

Voor het woongebied de Volgerlanden zijn diverse voorzieningen nodig. De benodigde winkel- en onderwijsvoorzieningen zijn gesitueerd in het hart van de wijk rond het Sophiapark.

Het centrum van de Volgerlanden dient zowel een wijkfunctie als een bovenlokale functie te verkrijgen. Dit kan door gebouwde bovenlokale voorzieningen met een bijzonder karakter alsmede een specifieke inrichting van de openbare ruimte (kruispunt van de stedelijke- en ecologische as). Daartoe zal een nader onderzoek worden verricht. Het centrum dient als de bijzondere "kraai" te worden beschouwd in de ketting Station Zwiindrecht, centrum Walburg, centrum de Volgerlanden en het centrum Hendrik-Ido-Ambacht.

Voor de winkelvoorzieningen wordt uitgegaan van een programma van 4700 m² bvo met een eerste fase van ca. 3500 m² bvo. Het aanbod kan uiteindelijk bestaan uit:

- twee supermarkten van minimaal 1.000 en maximaal 1.350 m² bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.);
- een aantal gespecialiseerde zaken in de foodsector (brood- en banketbakkerij, slagerij, groenten en fruit en dergelijke);
- een aantal niet-modische non-foodzaken (bijvoorbeeld drogisterij/parfumerie, huishoudelijke artikelen, bloemisterij en dergelijke);

Naast deze 4700 m² b.v.o. is er ruimte voor 500 m² publieksgerichte niet-winkelbedrijven, zoals een postkantoor, een bankfiliaal, een reisbureau, een kapsalon, een stomerij etc. Ten behoeve van de vestiging van horecavoorzieningen wordt uitgegaan van een ruimtereservering van in totaal 650 m² b.v.o. De hier te vestigen horecavestigingen kunnen onderscheiden worden in detailhandels-geleerde horeca (zoals een kiosk, een ijsalon, een lunchroom etc.) en in meer autonome horeca (zoals een café en/of restaurant). Daarnaast moet rekening worden

gehouden met de mogelijkheid van horecavestigingen aan of in het Sophiapark.

De winkelvoorzieningen zijn gesitueerd aan en georiënteerd op de zonzijde van het Sophiapark. Ze worden van de doorgaande route van de Laan van Welhorst afgescheiden door een parkeerterrein en een royaal voetgangersgebied in de zon. Het is wenselijk parkeren ten behoeve van het winkelend publiek aan de voorzijde van de winkels te situeren. Aan de achterzijde tussen de Vrouwgelenweg en de winkels is gelegenheid om bevoorradings- en een gedeelte van het parkeren van winkeliers en bewoners af te wikkelen. De winkels kunnen als een strip aan het Sophiapark worden gesitueerd. Aan beide uiteinden is plek voor een supermarkt waartussen de kleinere winkels voor food en non-food een plaats kunnen krijgen. Ook voor de niet-winkelbedrijven is hier plaats. Het lijkt interessant om een horecavoorziening nabij het winkelcentrum in het park te situeren.

Gelet op de hoge concentraties van bebouwing (wonen en voorzieningen) is het uitgangspunt dubbelgrondgebruik door stapeling van gebouwen en een groot gedeelte van parkeervoorzieningen. Een en ander dient mede ter versterking van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Voor de school wordt uitgegaan van een permanente omvang van 40 à 45 lokalen en een tijdelijke overmaat van 21 à 26 lokalen. Voor de permanente omvang is een ruimtereservering van 19.000 m² nodig. De tijdelijke overmaat kan op een multifunctionele wijze worden gerealiseerd in de vorm van schoolwoningen. Uitgegaan wordt van een concentratie van alle schoolvoorzieningen op één locatie in het centrum van de Volgerlanden nabij het Sophiapark en het winkelcentrum. Deze combinatie maakt een efficiënt gebruik mogelijk van sportlokalen (gezamenlijke sporthal), buitenschoolse opvang, kinderopvang en naschoolse activiteiten (vorming permanente educatie). Op deze wijze kan het schoolcomplex overdag maar ook 's avonds een belangrijke centrumfunctie in de Volgerlanden bieden.

Op of nabij deze centrumlocatie dient ruimte te worden gereserveerd voor peuterspeelzalen (210 m²) en een wijkcentrum met een kindercentrum (crèche, kinderdagopvang, consultatiebureau) en algemeen sociaal-culturele voorzieningen van circa 1000 m².

De situering van winkels en school draagt bij tot een goede en veilige bereikbaarheid voor voetgangers, fietsers, auto's en o.v.-gebruikers. De h.o.v.-halte wordt gesitueerd op de Laan van Welhorst direct bij de plaats van de entree van winkels en scholen. Daarmee kan de halte een sociaal veilig karakter krijgen.

Gezien de ligging aan het Sophiapark wordt het zowel qua locatie als qua grondgebruik noodzakelijk geacht boven de school en winkels woningen te stapelen met uitzicht op het Sophiapark.

Naast deze centrumvoorzieningen kunnen in het plan diverse andere voorzieningen worden opgenomen zoals sociaal medische voorzieningen en een pastoraal centrum. In het algemeen wordt het wenselijk geacht om de mogelijkheden tot werken aan huis (variërend van medische praktijk tot aan ambachtelijke activiteiten) gericht te stimuleren. In het bijzonder langs de centrale assen van Sophiapark en Laan van Welhorst is het wenselijk hiertoe specifieke woningtypen te ontwikkelen.

d. Architectonische elementen

Het onderhavige Stedenbouwkundig plan beschrijft het geïntegreerde beeld van de openbare ruimten met de inrichting van de verkeersstructuur, de waterlopen en de groenstructuur. Een duurzame inrichting wordt zowel voor de verkeersstructuur (duurzaam veilig) als voor het groen en water (ecologische kwaliteit) nagestreefd.

Complementair aan de openbare ruimten is er de verzameling van particuliere terreinen met bebouwing, tuinen en erven. Bij de uitwerking van dit plan zal uiteraard veel aandacht moeten worden besteed aan de wijze waarop tuinen en erven naar de openbare ruimten zijn georiënteerd. Dit is mede in verband met een duurzame kwaliteit van de wijk van belang. Deze duurzame kwaliteit zal worden bereikt door eisen te stellen aan het materiaalgebruik en energiegebruik. In de verkaveling zal een maximale noord-zuidoriëntatie worden nagestreefd. Plaatselijk zal het ambitieniveau extra hoog worden gesteld door verdergaand ecologisch te bouwen. In dit stadium van het ontwerpproces is het wat de structuur en vormgeving van de bebouwing betreft belangrijk om hoofdlijnen aan te

geven als onderdeel van het Stedenbouwkundig plan. De vormgeving van het stelsel van openbare ruimten is immers niet los te zien van het gelijktijdig ontworpen beeld van de bebouwingsstructuur. In het Beeldkwaliteitplan wordt aan de hand van referentiebeelden een en ander toegelicht. In deze paragraaf wordt volstaan met het aangeven van de hoofdlijnen.

De in het plan te realiseren woningbouw (circa 4.500 woningen) moet op verschillende wijzen worden geordend.

1. Naar woningtype, -grootte en -prijs (markt- en volkshuisvestingsaspecten).
2. Naar verschijningsvorm:
 - bouwhoogte;
 - wijze van afdekken (bij voorkeur met kappen);
 - gevelhoogte naar de straat (het dwarsprofiel);
 - in een aaneengesloten of in een open structuur gebouwd;
 - kleur, materiaal en geveluitdrukking.
3. Naar projectgrootte (de grootte van de architectuureenheden).

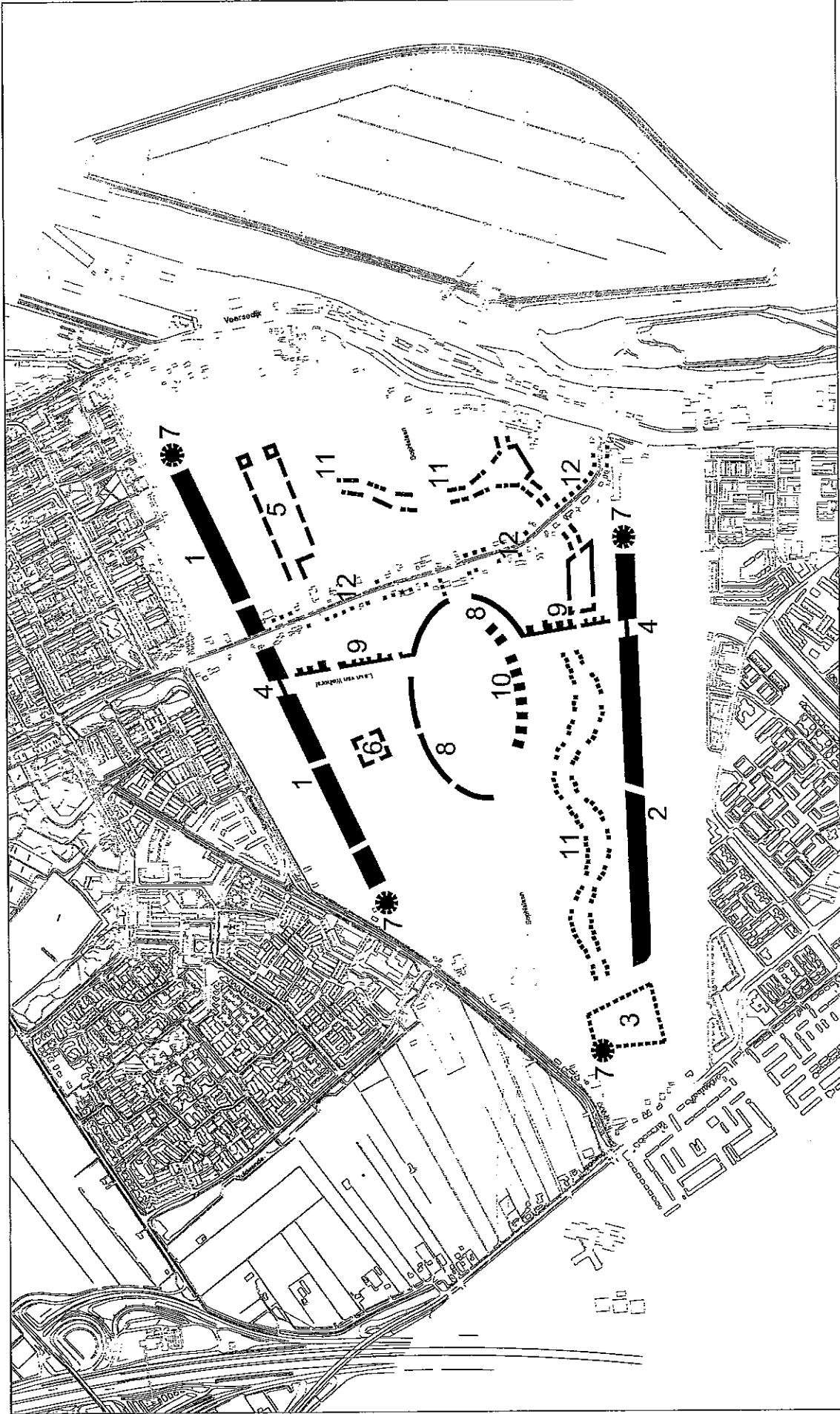
De woonwijk zou wanneer deze wordt ingedeeld in ruim 100 projecten van 45 woningen een onoverzichtelijk en saai beeld opleveren, er is immers geen hiërarchie die helpt bij de oriëntatie.

De projectgrootte zal in het plan variëren van een enkele woning tot 400 à 500 woningen toe. De verdeling van alle grootten volgt uit dit plan, de deelplannen en de fasering. Dit plan geeft een indicatie van sommige onderdelen. De meest in het oog springende onderdelen en de architectonische hoofdelementen worden in het hiernavolgende genoemd.

1/2. De Noordwand en de Zuidwand

Deze twee elementen dienen een sterke bijdrage te leveren in het maken van de begrenzing van de Volgerlanden.

De wanden omhullen, beschermen en bepalen de ruimte en geven de Volgerlanden identiteit. Dit alles gezien op de schaal van Oost-



DE VOLGERLANDEN

- | | | | | | |
|---|------------------|----|------------------------------------|----|----------------|
| 1 | Noordwand | 6 | Waterplein | 11 | Hooftlaanrte |
| 2 | Zuidwand | 7 | Torens | 12 | Vrouwgeleenweg |
| 3 | Kaasteel Walburg | 8 | Parkwanden | | |
| 4 | Poorten | 9 | Laan van Welhorst (verbindingssaa) | | |
| 5 | Jacobushof | 10 | Parkvilla's | | |

ARCHITECTONISCHE HOOFDELEMENTEN

oktober 1998
 bestnr 11204/051 (cas)stedebouwkundig plan verlooping oktober 1998/ architectonische hoofdelementen

IJsselmonde (60. tot 70.000 inwoners) en op de schaal van de wijk.
De betekenis en het doel van deze twee wanden leidt tot de volgende architectuurindicatie:

- rijzige architectuur, hoogte wordt verkregen door aaneengesloten, hoge gevels en dakopbouw;
- de dikte van het element in relatie tot de lengte: in hoofdzaak een dubbel bouwblok in één architectuur; de buitenkant hoeft niet dezelfde doorsnede te hebben als de binnenkant;
- in beginsel rood of donker. Dit geeft uitdrukking aan de verbinding met de grond, als een haag of zoals een stadsmuur of een omheining (= tuin), mooi in contrast met de groene Veersedijk. De Noordwand en de Zuidwand vormen "de tuin", de omheining van een gevarieerde binnenwereld met hoven, zowel ruimtelijk als architectonisch.

3.

Het Kasteel Walburg

Dit element moet worden gezien als een verwijzing naar de "geschiedenis" van de plek.

- Het ligt aan de Romeinse route Langeweg - Rotterdamseweg naar Dordrecht.
 - Het ligt op het scharnierpunt van de groene routes (Rijsoord, Sandelingen-Ambacht, Sophiapark en Sophiapolder). Dit scharnierpunt vraagt om een in het oogspringend stedenbouwkundig architectonisch object.
 - Het ligt als opvallend element in de entrees van de wijk en vormt een verwijzing naar de wanden.
 - Het ligt aan het eind van de langgerekte buurt Walburg-Noord en vormt daarbij de logische beëindiging van het Hooftlaantje.
- De architectuur dient, evenals de Noord- en Zuidwand, "aarde gebonden" te zijn, krachtig, donker en "oer".

De identiteit van dit element wordt gevormd door de plek in groter verband, door de locatie in detail (op een eiland), door de centrale ruimte en door een unieke buitengevel met toren.

4. De poorten

De twee poorten geven toegang tot het centrale gebied van de wijk via de Laan van Welhorst. Hierdoor worden "begin" en "einde" van de wijk gemarkeerd. De doorsnijding van de wanden wordt door deze verbijzondering expliciet gemaakt.

5. De Jacobushof

De Jacobustocht vindt zijn oorsprong in de Jacobushof. Binnenkomend in de wijk vanaf de A15 is de Jacobushof te zien als een markante binnenruimte die identiteit verleent aan de wijk. Via het Hooftlaantje is de Jacobushof verbonden met het kasteel Walburg. Hoge wanden omsluiten de grote ruimte en bevatten bijzondere elementen, die een grote maat hebben en die zo zijn geïsoleerd alsof zij daar als toeschouwers staan rondom het speelveld.

6. Het waterplein

Het tweede architectonische element aan de Jacobustocht is het waterplein. Deze bijzondere ruimte ligt op de kruising met de langzaamverkeersroute die loopt van de wijk Krommeweg naar het centrale park. De vormgeving van de bebouwing aan het waterplein sluit aan op de architectuur van de Jacobushof.

7. De torens

Het aantal hoge elementen in het plan moet beperkt zijn ter voorkoming van een chaotisch wijkbeeld. In een stedenbouwkundig plan leidt een groot aantal overwegingen tot het kiezen van torens. Het markeren van een bijzondere functie of van een bijzondere plek, het benutten van het uitzicht of het bereiken van een hoge dichtheid. In het onderhavige plan is gekozen voor het markeren van het Kasteel Walburg als toegang van de wijk vanaf de A16 (via de verlegde Zuidwende).

De drie andere torens zijn van lagere orde. Zij markeren de wanden. Er is sprake van een architectonische beëindiging.

Overige gestapelde woningcomplexen (urban villa's, meergezinshuizen) zijn denkbaar mits ze qua schaal en grootte geïntegreerd zijn in de omliggende eengezinshuizen. Er is dan geen sprake van "torens" of

"hoogbouw" die zich losmaakt van de omgeving.

8. De parkwanden

De parkwanden markeren de vorm van de grote centrale ruimte en dienen een aaneengesloten bebouwing te vormen.

De architectuur heeft onder meer tot doel om als "decor" te dienen van de parkruimte. De bebouwing dient te harmoniëren met het groen en moet herkenbaar voor de wijk zijn.

9. De Laan van Welhorst

Aan de oostzijde van de Laan van Welhorst ligt grootschalige, stedelijke woonbebouwing, die gericht is op de Laan van Welhorst en op de Ambachtshoven aan de andere zijde. Aan de laan staat de bebouwing in het water, met hoogteaccenten op een plint. Vanuit de hoven wordt in de plint geparkeerd. Daarboven heeft de bebouwing wisselende hoogteaccenten. De bebouwing aan de laan is donker van kleur. Daarachter staan de elementen aan de hoven in lichte kleuren. Het ritme van de hoogteaccenten en de hoogte daarvan wordt naar het centrale park toe steeds stedelijker. De architectuur is markant en de hoogteaccenten hebben hun eigen herkenbare uitstraling en architectuur op een eenduidige plint, die samenhang brengt in het complex.

10. De parkvilla's

Aan de zuidzijde van het Sophiapark ligt een transparante bebouwingstrook in het water. Het zonlicht wordt in het park gefilterd toegelaten en de zijkanten van de gebouwen lichten op.

11. Het Hooftlaantje

De architectuur van dit stedenbouwkundig element ligt enigszins verborgen, tussen de Sophialaan en de Zuidwand.

De architectuur dient uitdrukking te geven van een kleinschalig, autoluw gebied, vriendelijk, landelijk, een inspirerende begeleiding van een wandeling van Kasteel Walburg naar de Veersedijk en de Jacobushof. Het Hooftlaantje dient als bijzonder architectonisch en ruimtelijk element herkenbaar te zijn. Het mag zich daarbij afzetten tegen het gewone.

De architectuur is afwisselend in gevelhoogten, huiselijk. Het Hooftlaantje wordt gecontinueerd als een route door de Ambachtshoven, het open waterrijk en komt uiteindelijk uit in de Jacobushof. In de Ambachtshoven neemt het Hooftlaantje de stedelijke sfeer van deze hof over. In het open waterrijk wordt het kleinschalige autofoel landelijke karakter weer voortgezet.

12. De Vrouwgelenweg

Voor de Vrouwgelenweg wordt het bestaande karakter met vrijstaande woningen gehandhaafd, nieuwe bebouwing zal zich in deze structuur kunnen voegen met een groen landelijk karakter.

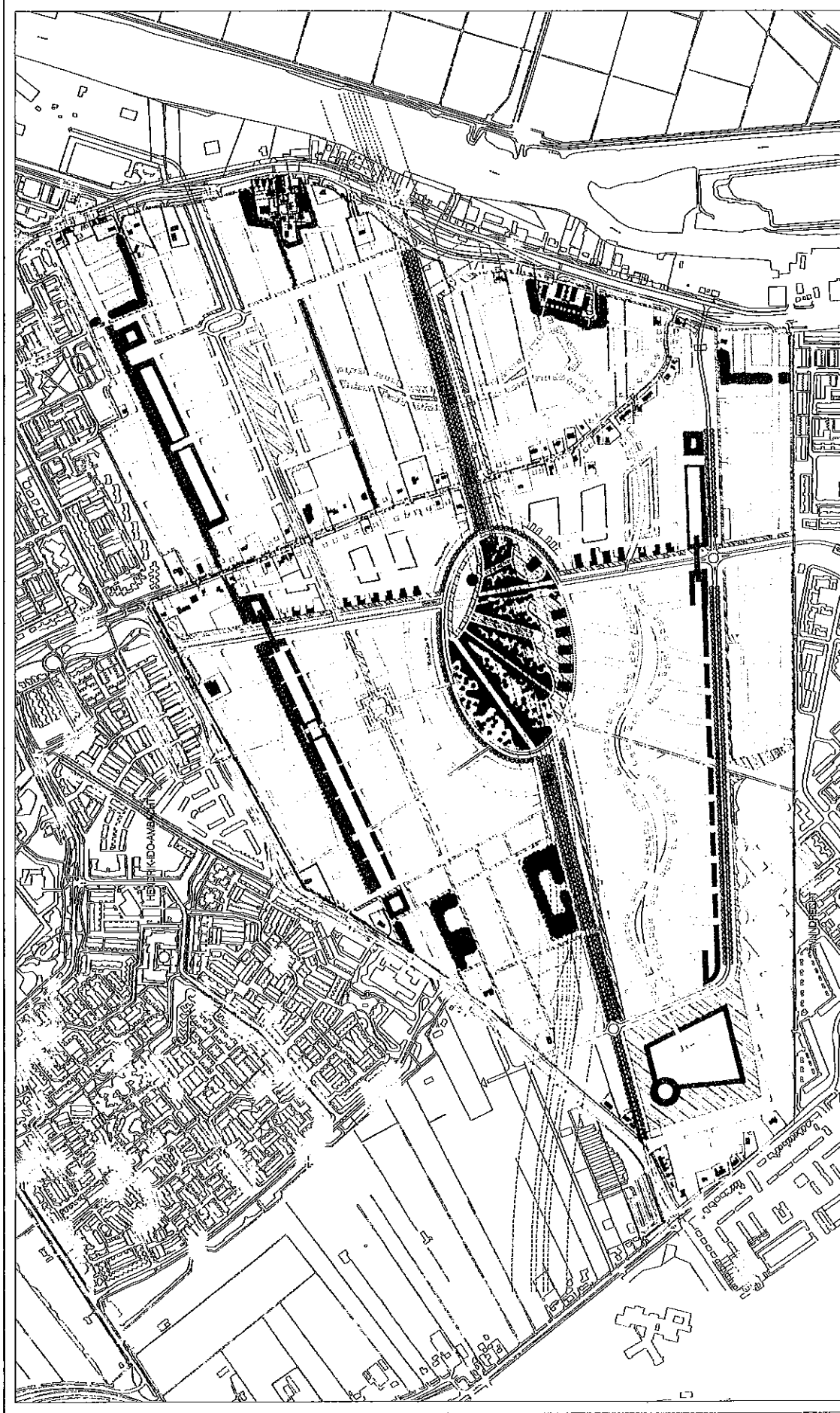
Fasering

In bijlage 2 bij dit Stedenbouwkundig plan is de realisering van de wijk in acht fasen weergegeven. De gebiedsafbakening van deze fasen is indicatief.

Bij de gedetailleerde uitwerking van de plannen kan op onderdelen deze fasering gewijzigd worden gerealiseerd, afhankelijk van order meer de grondverwerving.

De fasering geeft een voorlopig inzicht in de toekomstige bebouwing van het gebied tussen de Vrouwgelenweg en de Veersedijk. De fasering in dit deel van het plangebied wordt te zijner tijd uitgewerkt bij de opstelling van een uitwerkingsvoorschrift op grond van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voor dit plandeel.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN



DE VOLGERLANDEN

Hoofdatlas-Aanzicht Zijgezicht



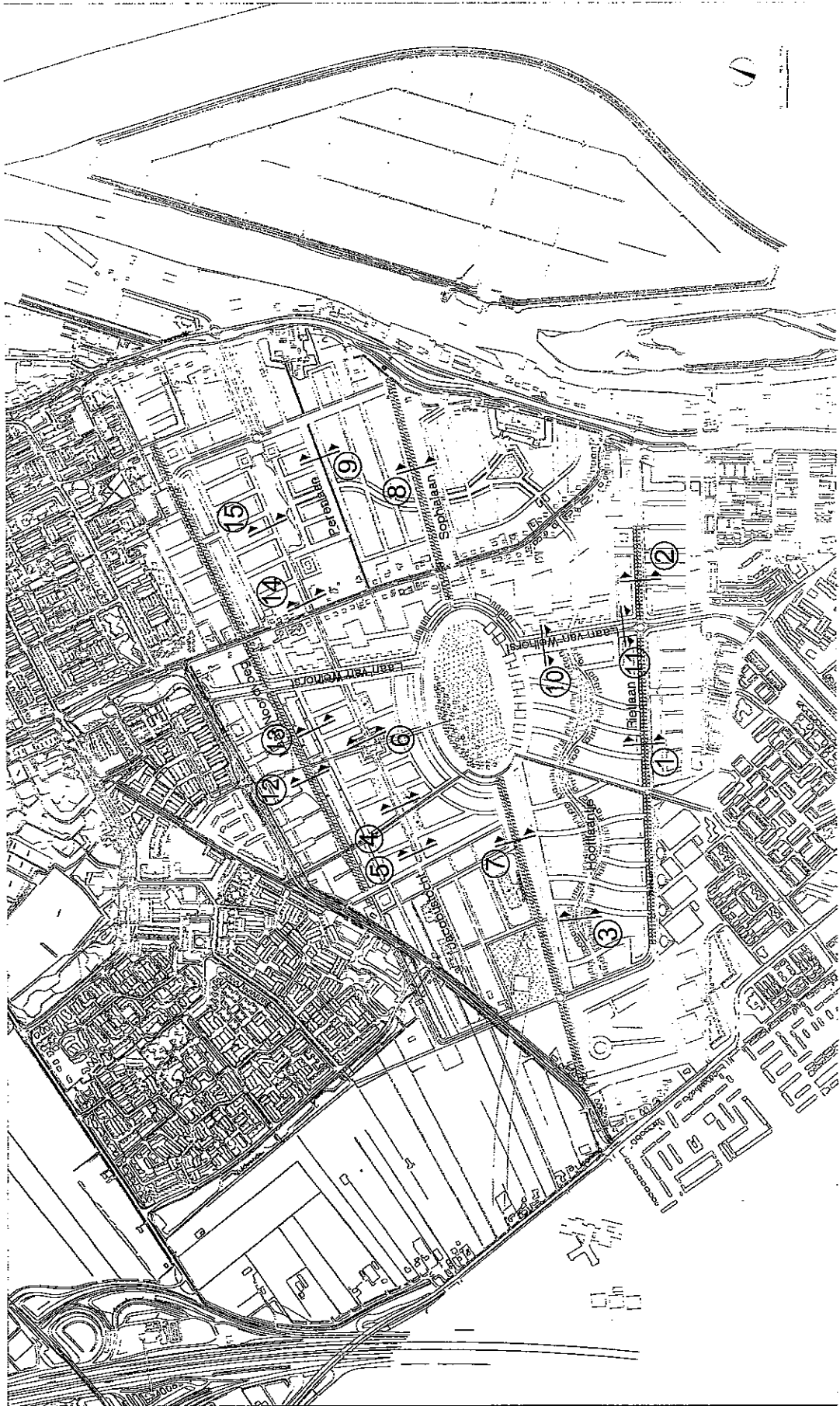
Stedenbouwkundig plan

Kolportageprogramma 1 November 1933 Rotterdam

1:10000 1:25000 1:50000 1:100000

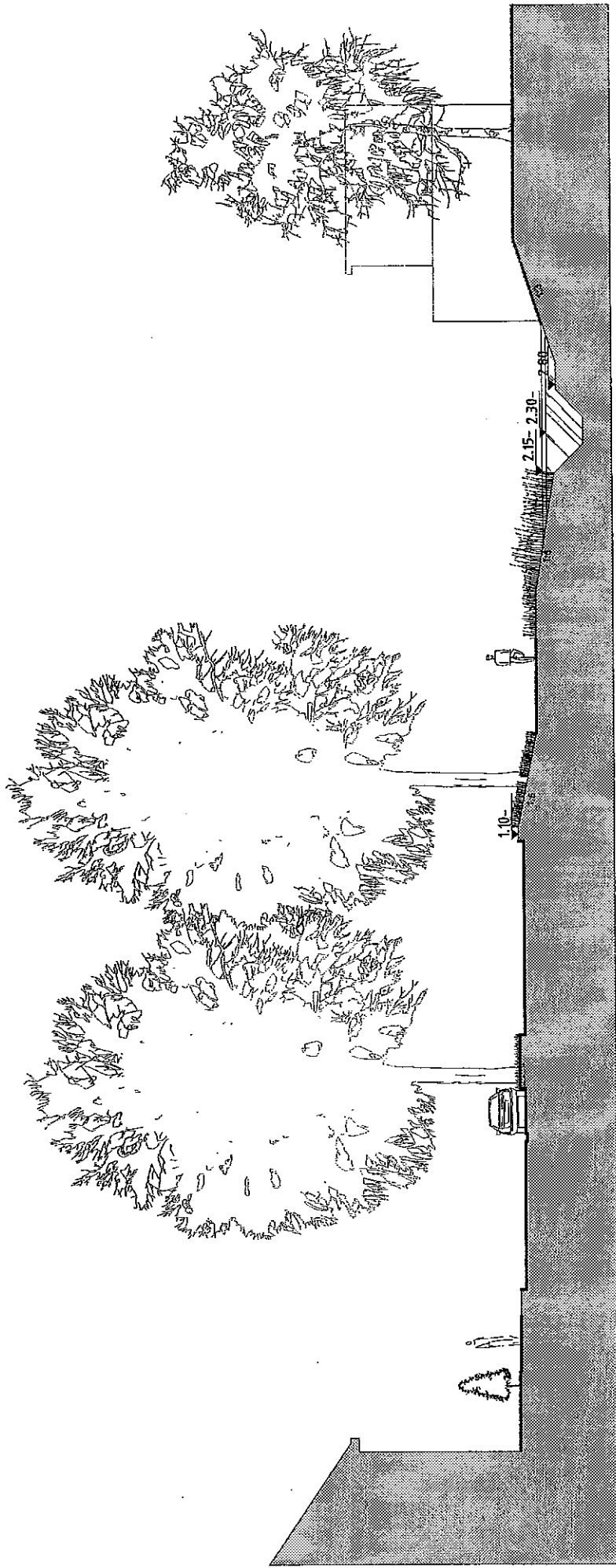
Van der Waerden, van der Waerden, van der Waerden

BIJLAGE 1: PROFIELEN



DE VOLGERLANDEN

AANDUIDING PROFIELEN

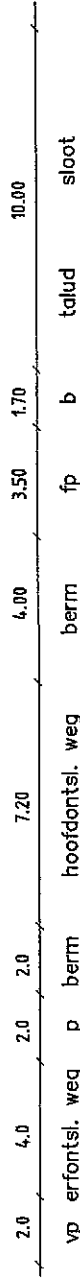
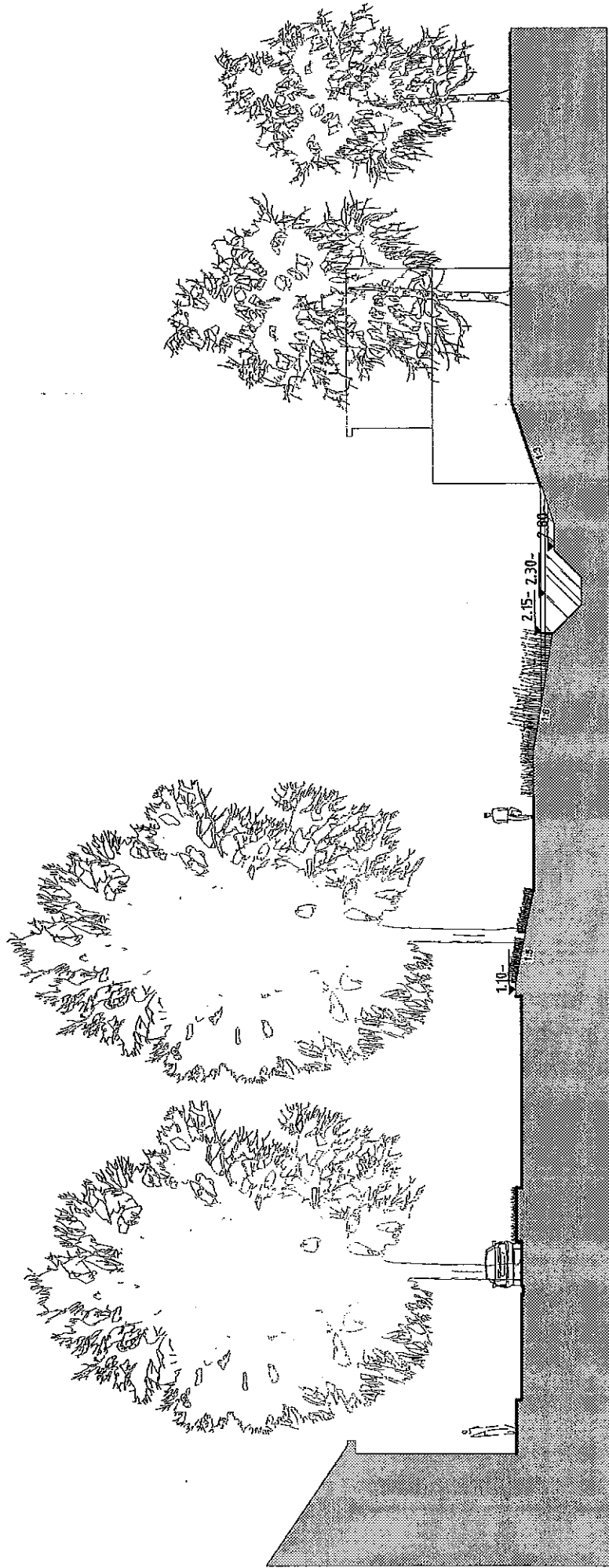


3.0 2.0 1.0 5.50 2.0 2.0 7.20 4.00 3.50 1.70 10.00

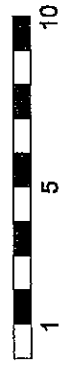
tuin vp haag wijkontsl. weg p berm hoofdontsl. weg berm fp b talud sloot

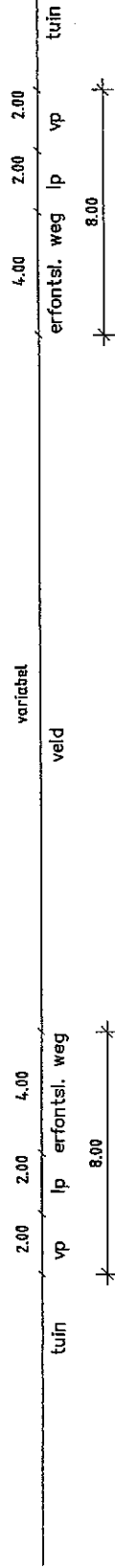
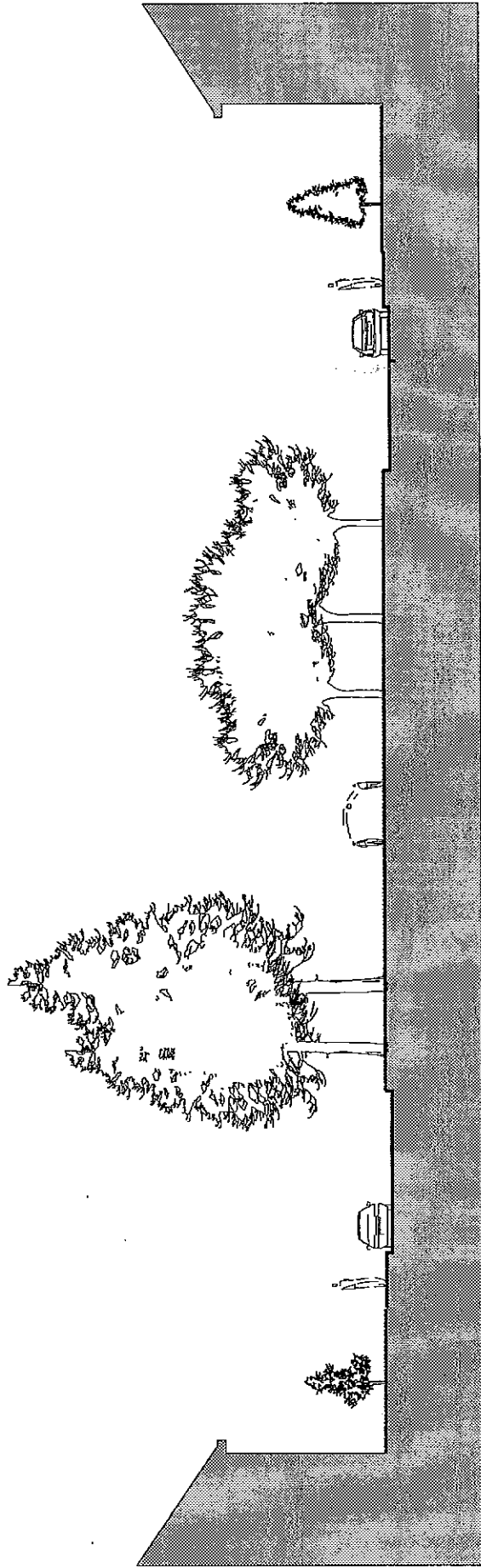
1 RIETLAAN WEST



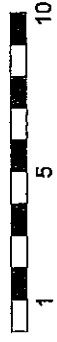


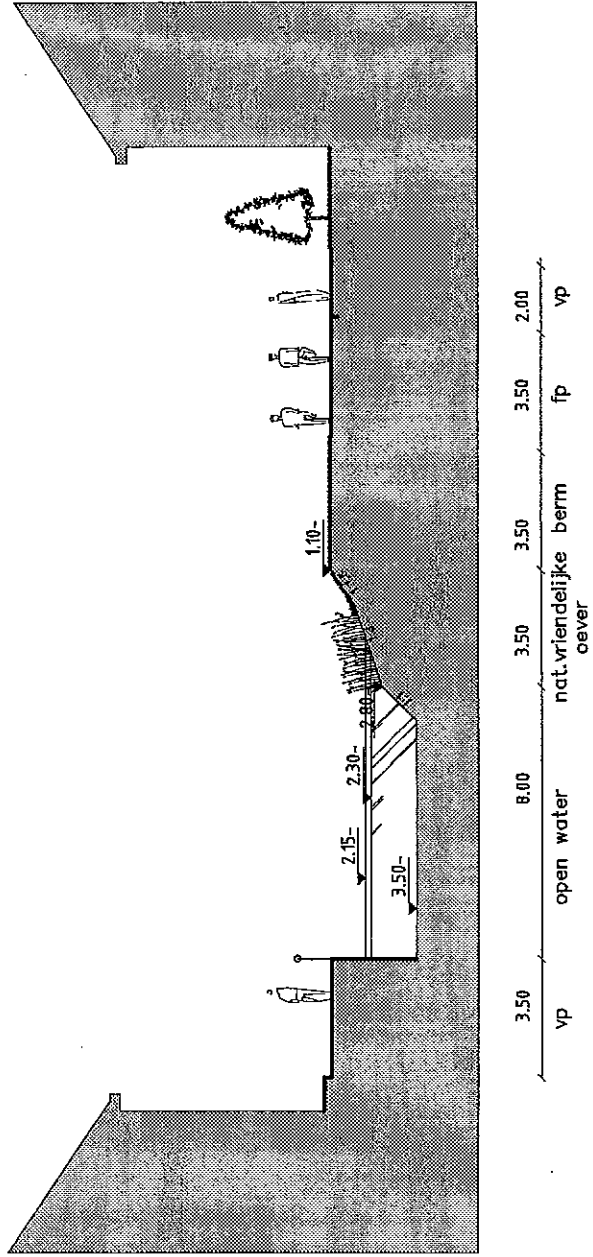
2 RIETLAAN OOST



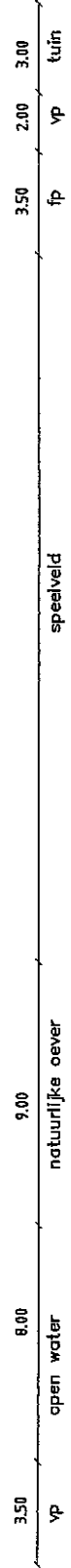
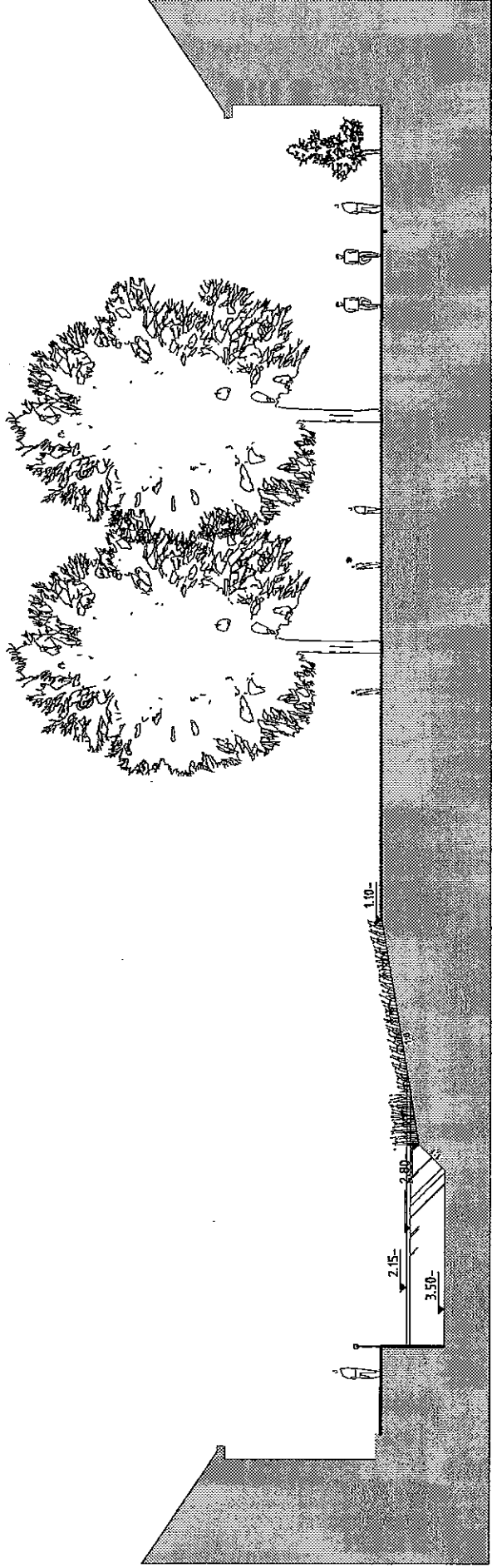


3 HOOFTLAANTJE

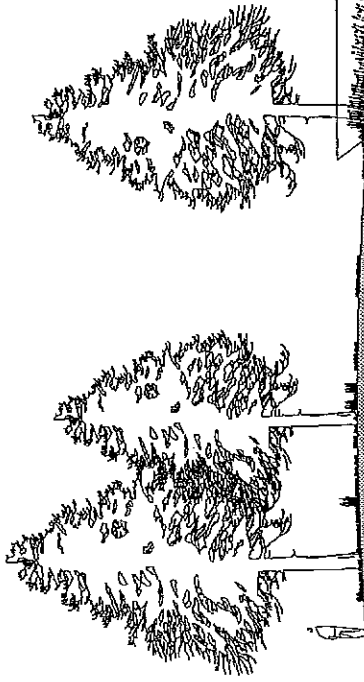




4 JACOBUSTOCHT 1

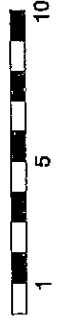


5 JACOBUSTOCHT 2

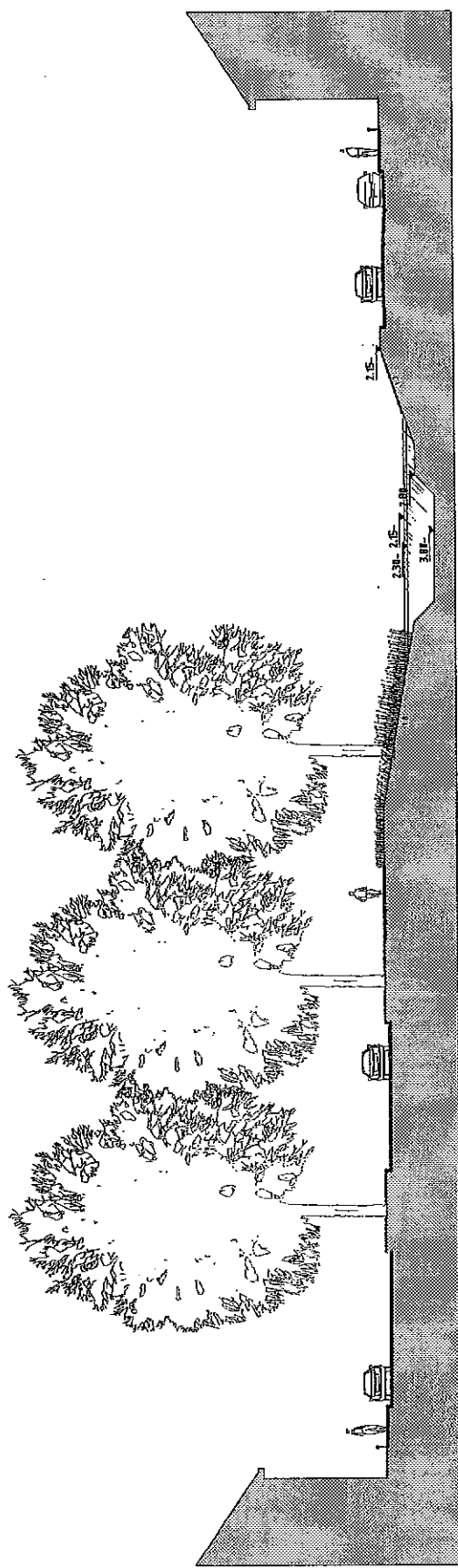


3.50 vp 8.00 open water 2.00 vp 3.50 f 3.50 steep

3.50 vp 8.00 open water talud/oever



6 JACOBUSTOCHT 3

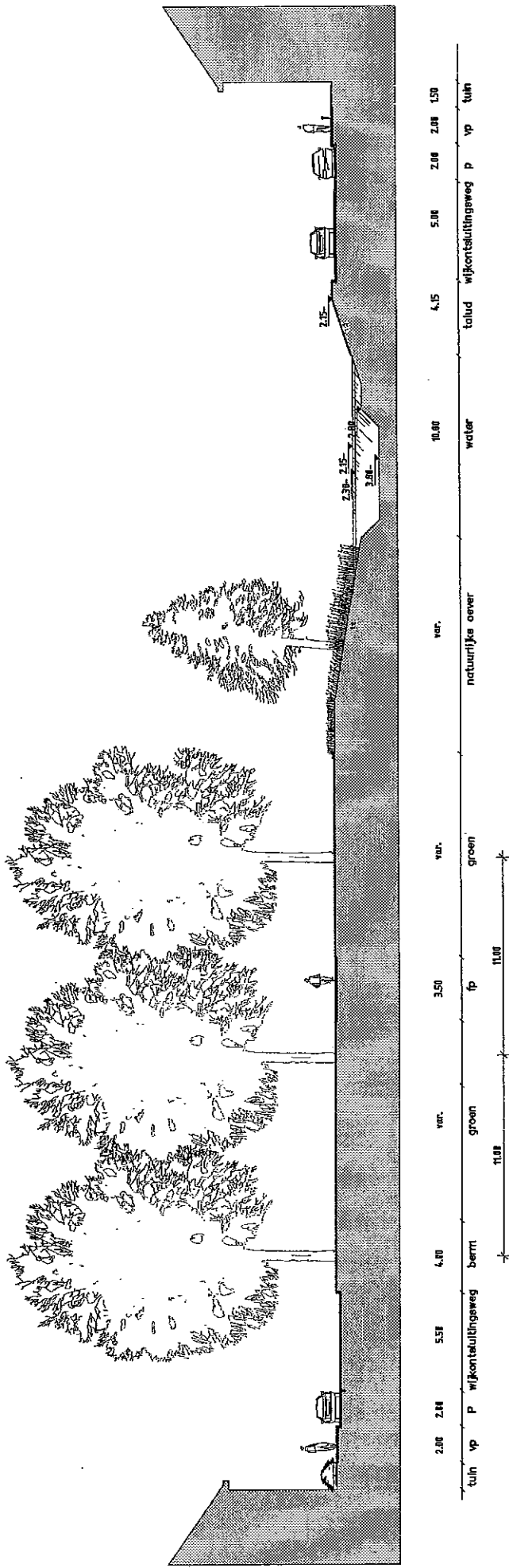


1.50	2.00	2.10	5.00	5.00	7.20	3.50	var.	11.00	4.50	5.50	2.00	2.00	1.50	
tuin	vp	p	erfentluffing	berm	hoofdentluffing	berm	fp	natuurlijke oever	water	talud	wijkontsluiting	p	vp	tuin

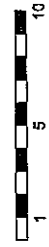
Totaal ca. 70 m

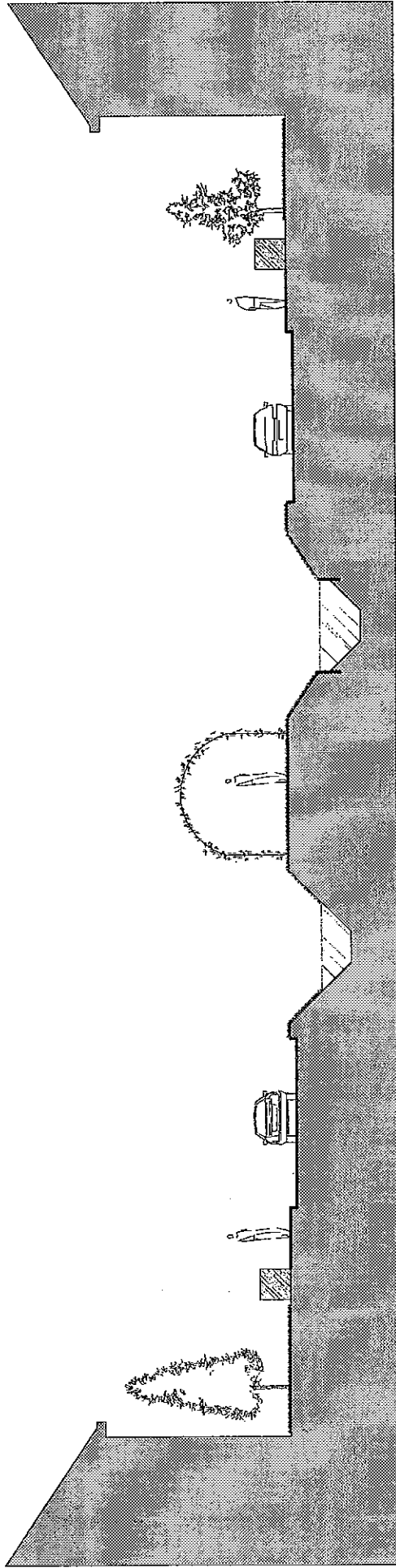


7 SOPHIALAAN WEST

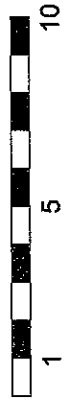


8 SOPHIALAAN OOST

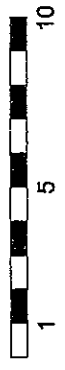
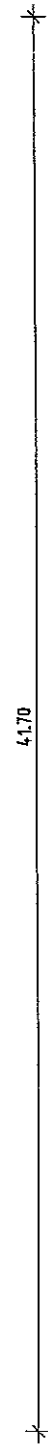
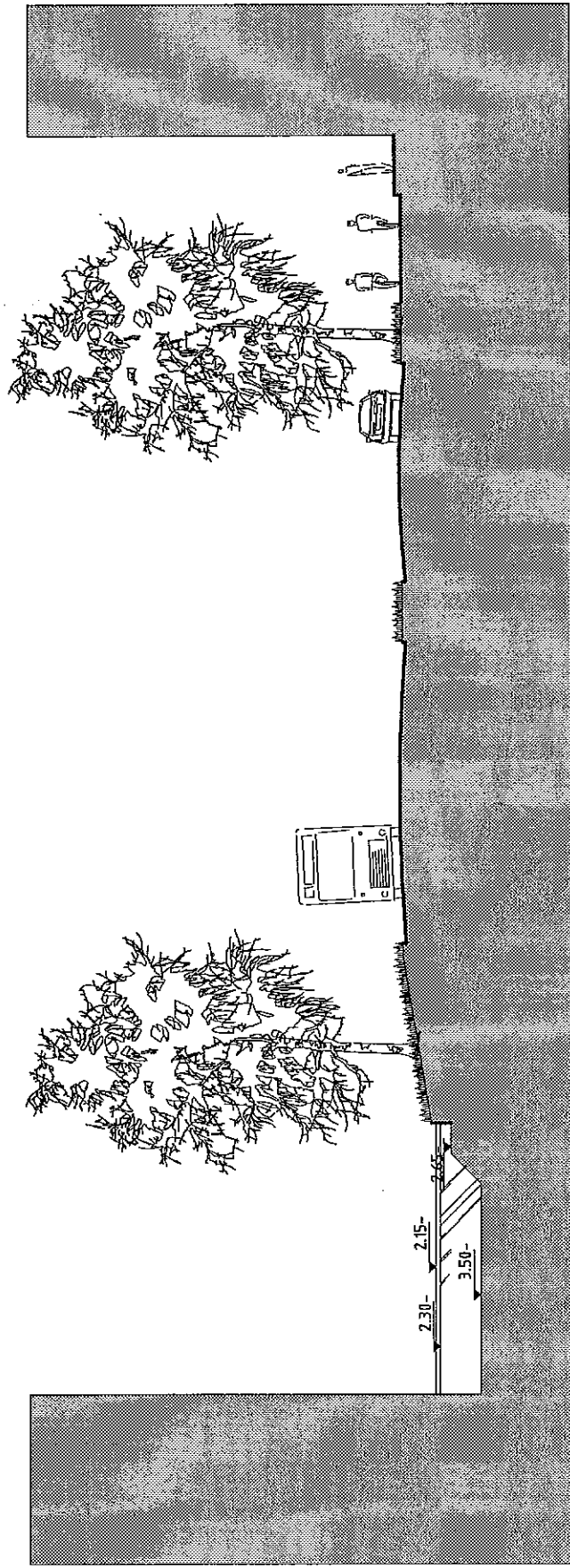




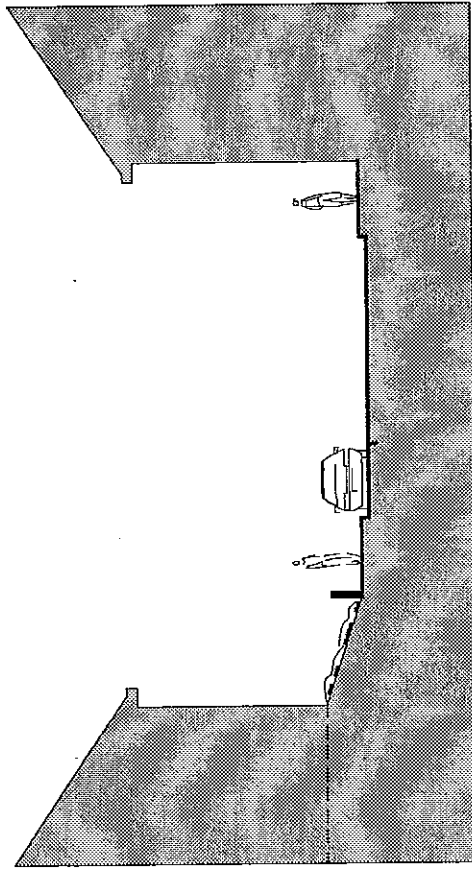
2.00 5.50 1.55 3.00 7.55 3.00 2.00 5.00 2.00 2.00
 tuin vp wijkontsluitingsweg berm sloot perenlaan sloot berm wijkontsluitingsweg vp tuin



9 PERENLAAN



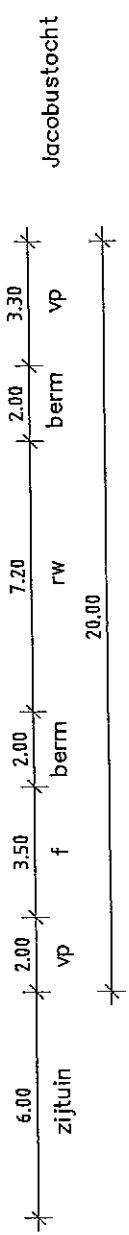
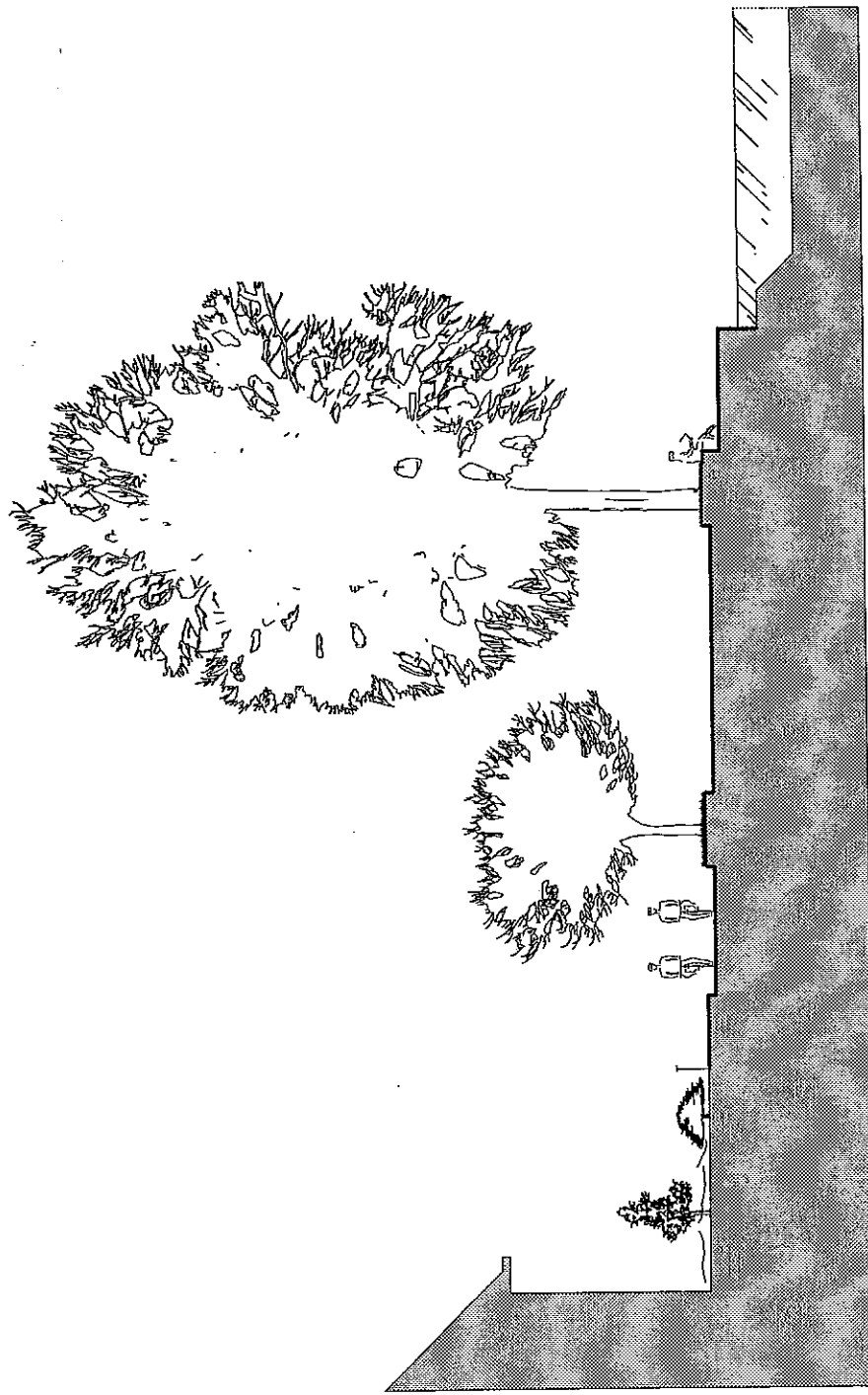
11 LAAN VAN WELHORST T.P.V. POORT



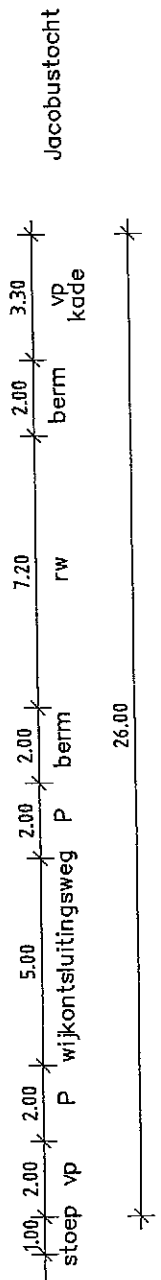
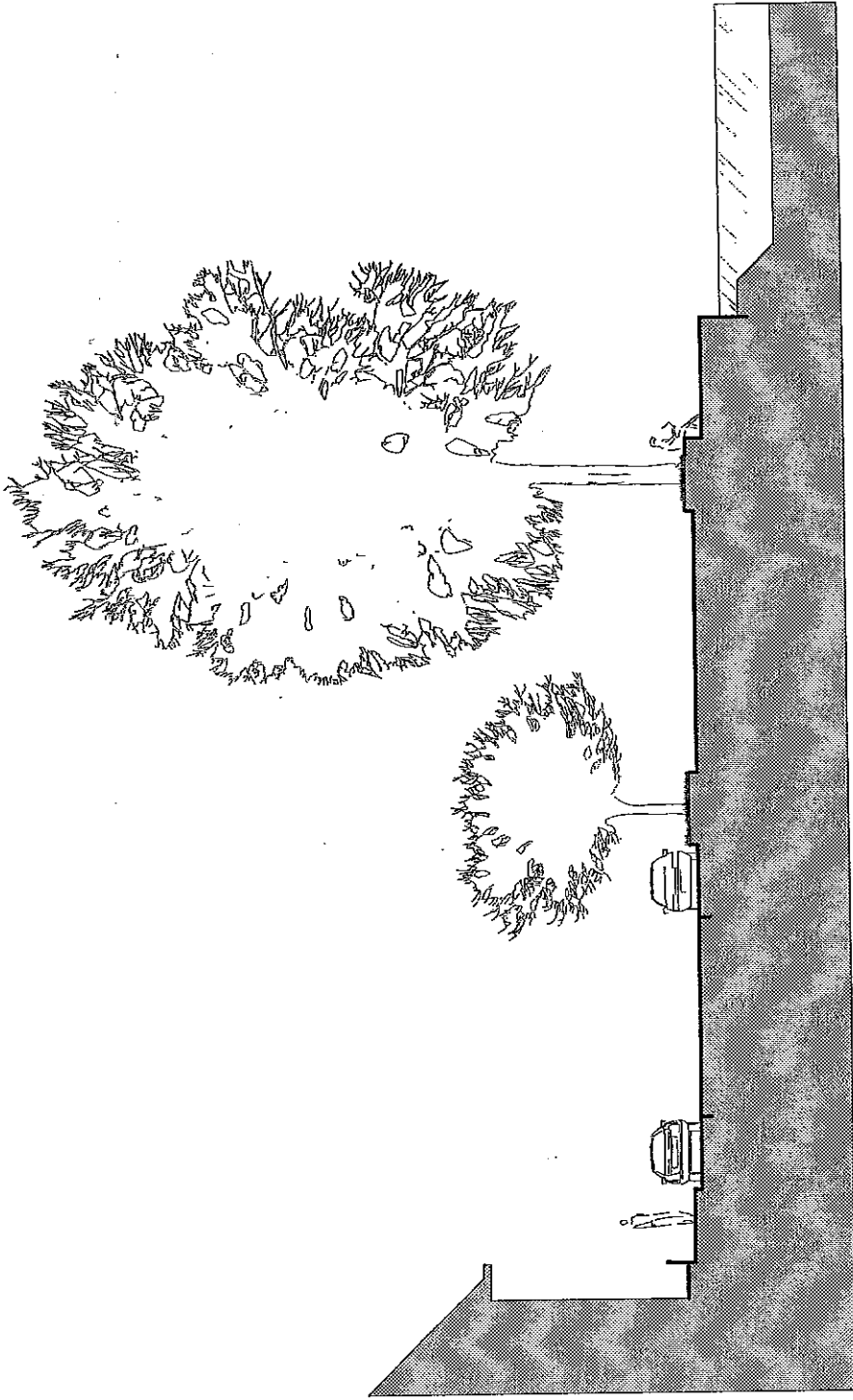
2.00 2.00 5.50 2.00
tuin vp P wijkontsluitingsweg vp



13 NOORDWAND ZUIDZIJDE

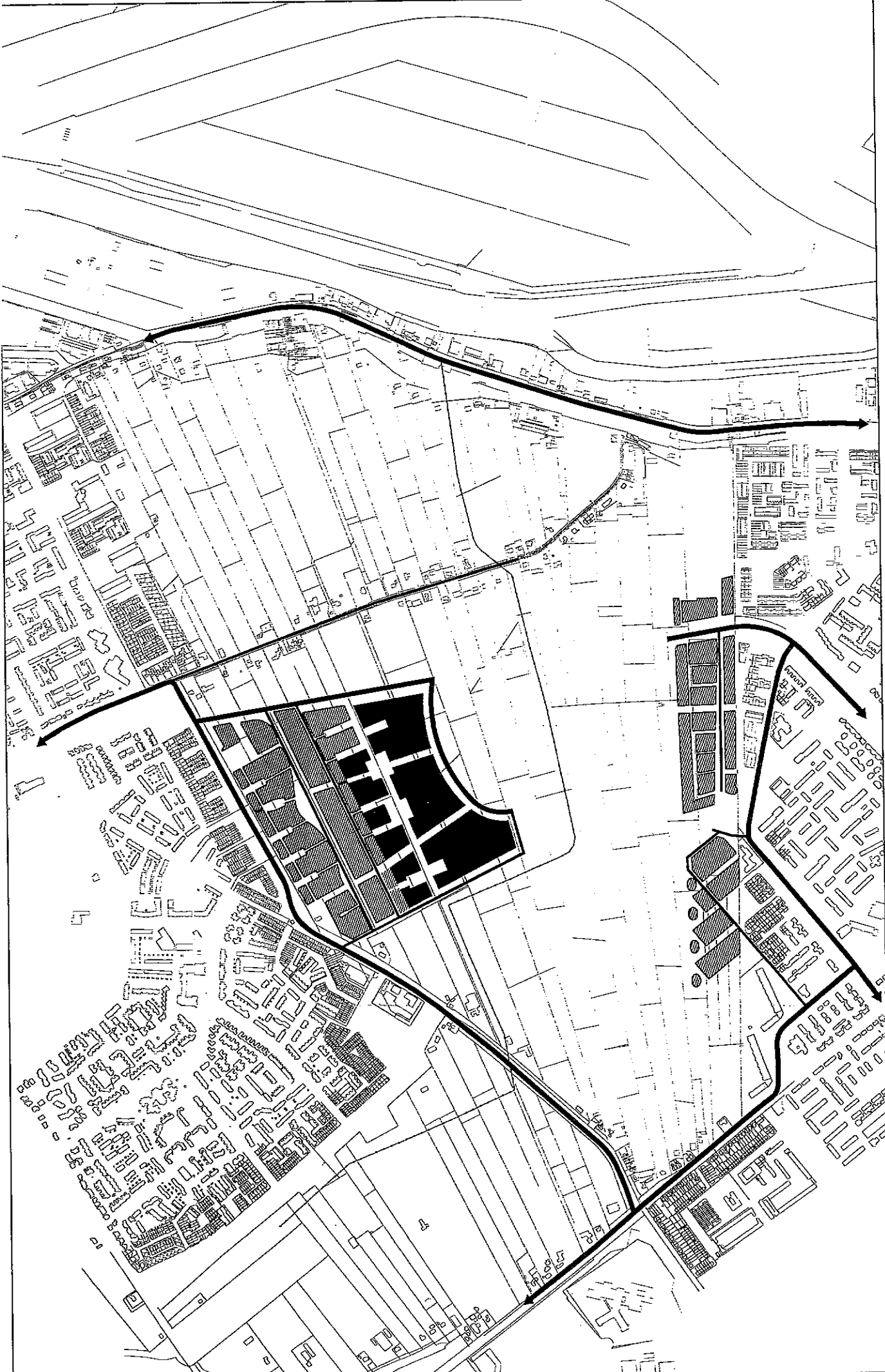


14 JACOBUSLAAN T.P.V. DE VROUWGELENWEG



15 JACOBUSLAAN T.P.V. DE JACOBUSHOF

BIJLAGE 2: FASERING



DE VOLGERLANDEN FASE 2

reeds gerealiseerd

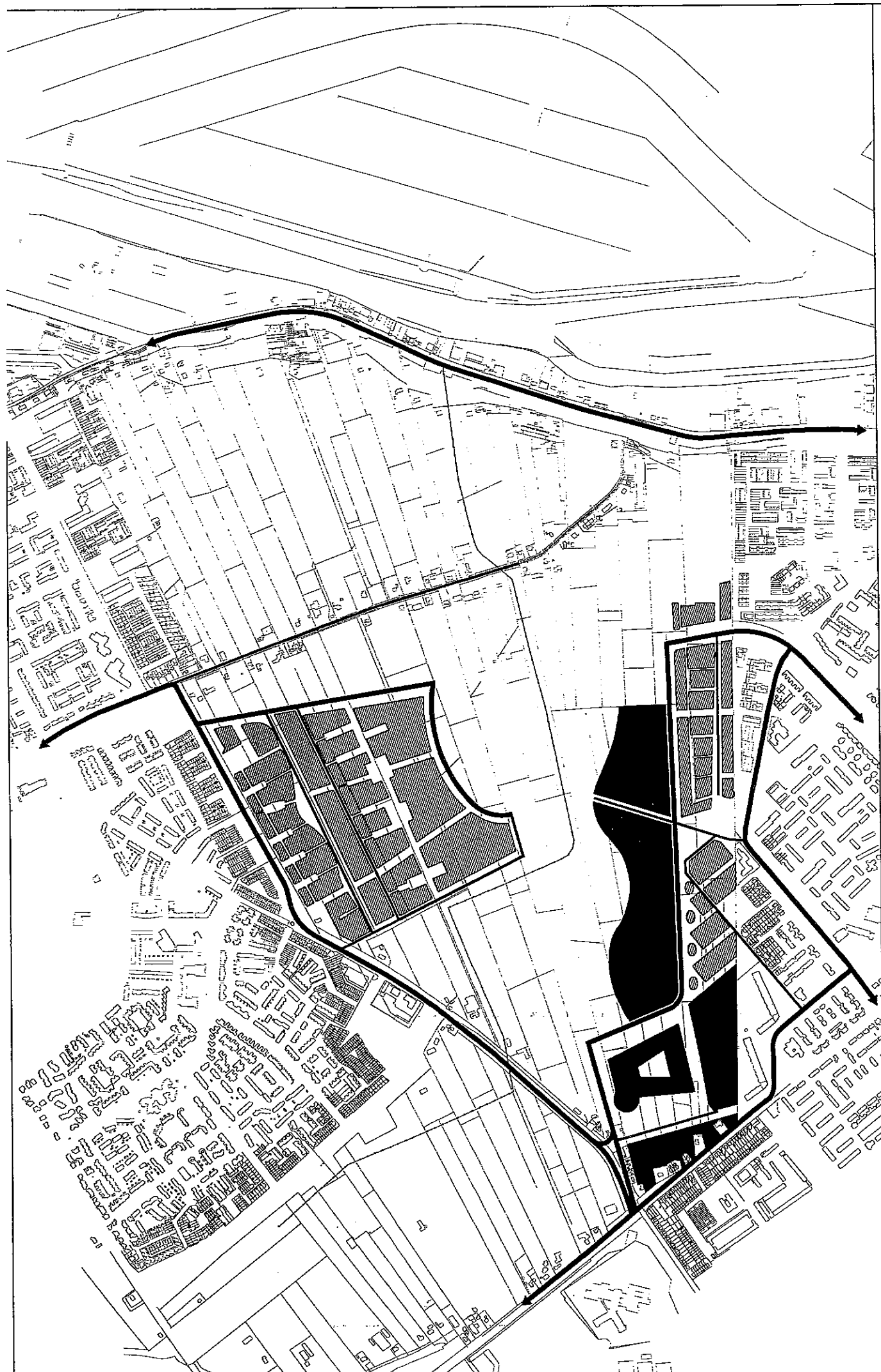


te realiseren in deze fase



1 : 1000

invalide ERMVSG/Grondverkoopplan 0791/Levobij
opgetrokken 1979



FASE 3

DE VOLGERLANDEN

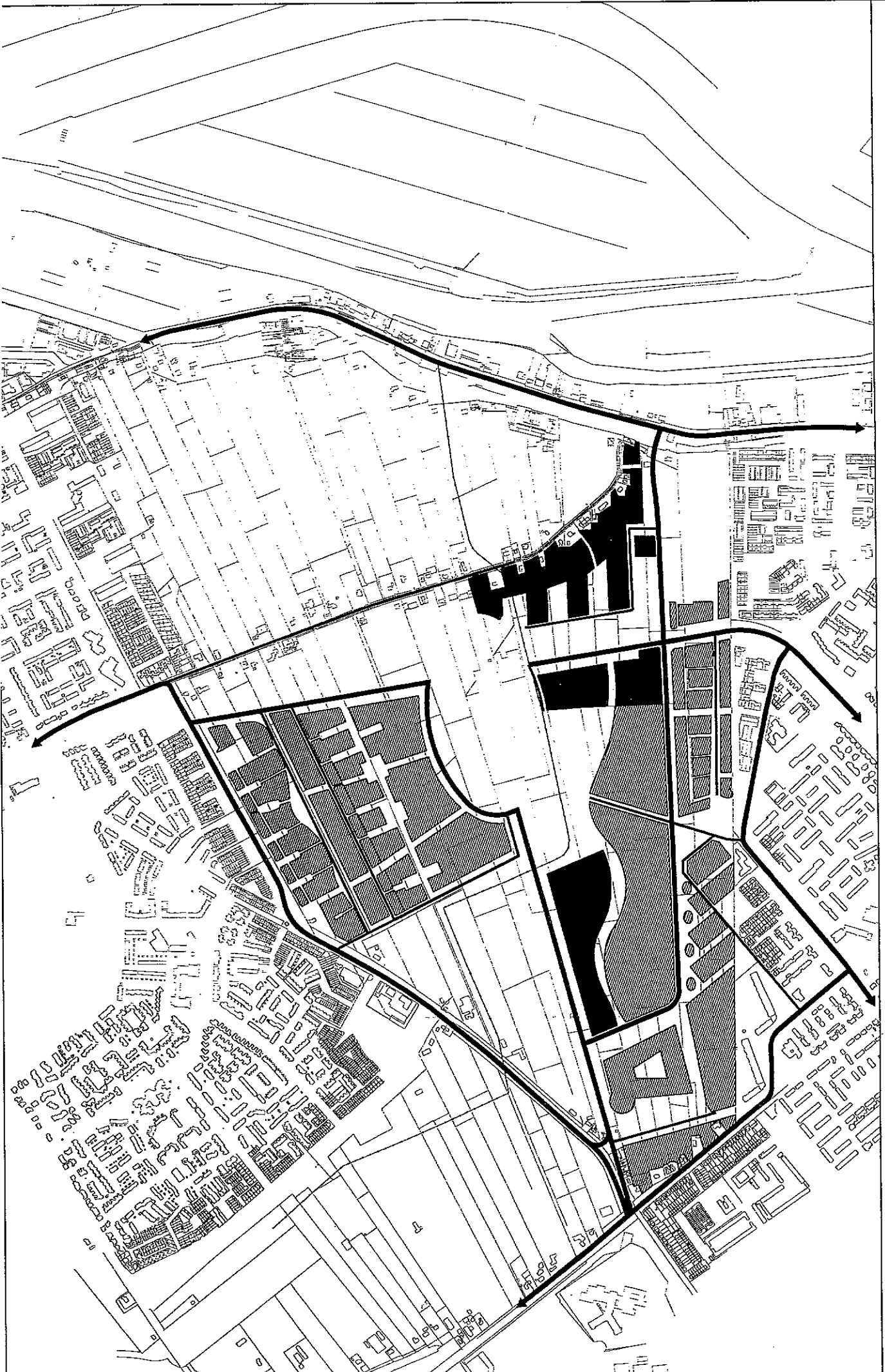
reeds gerealiseerd

te realiseren in deze fase



1 : 10 000

Technisch Bureau voor de Ontwikkeling van de Wijk
september 1979



te realiseren in deze fase

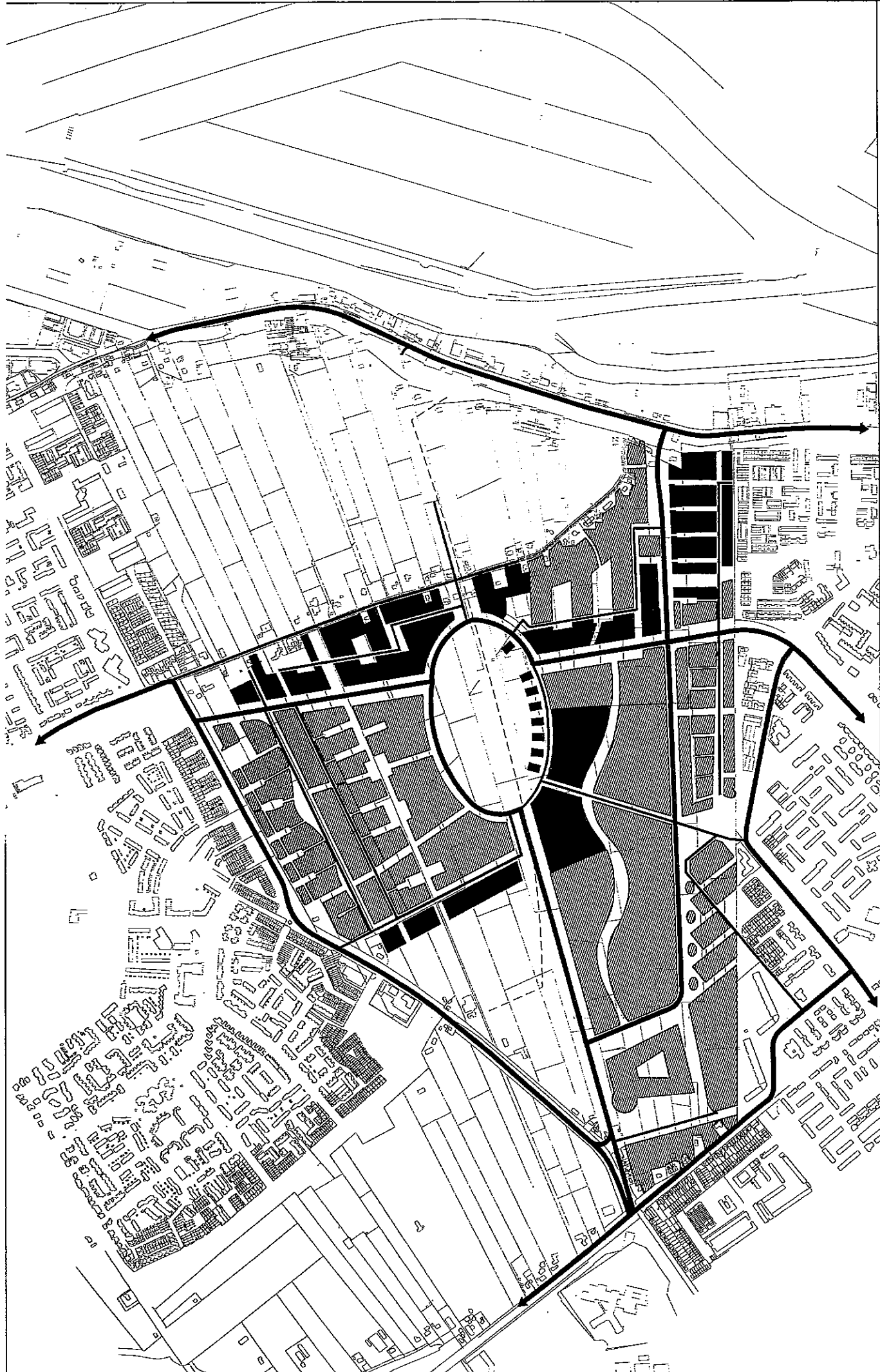


reeds gerealiseerd

DE VOLGERLANDEN

FASE 4





1:1000

FASE 5

DE VOLGERLANDEN

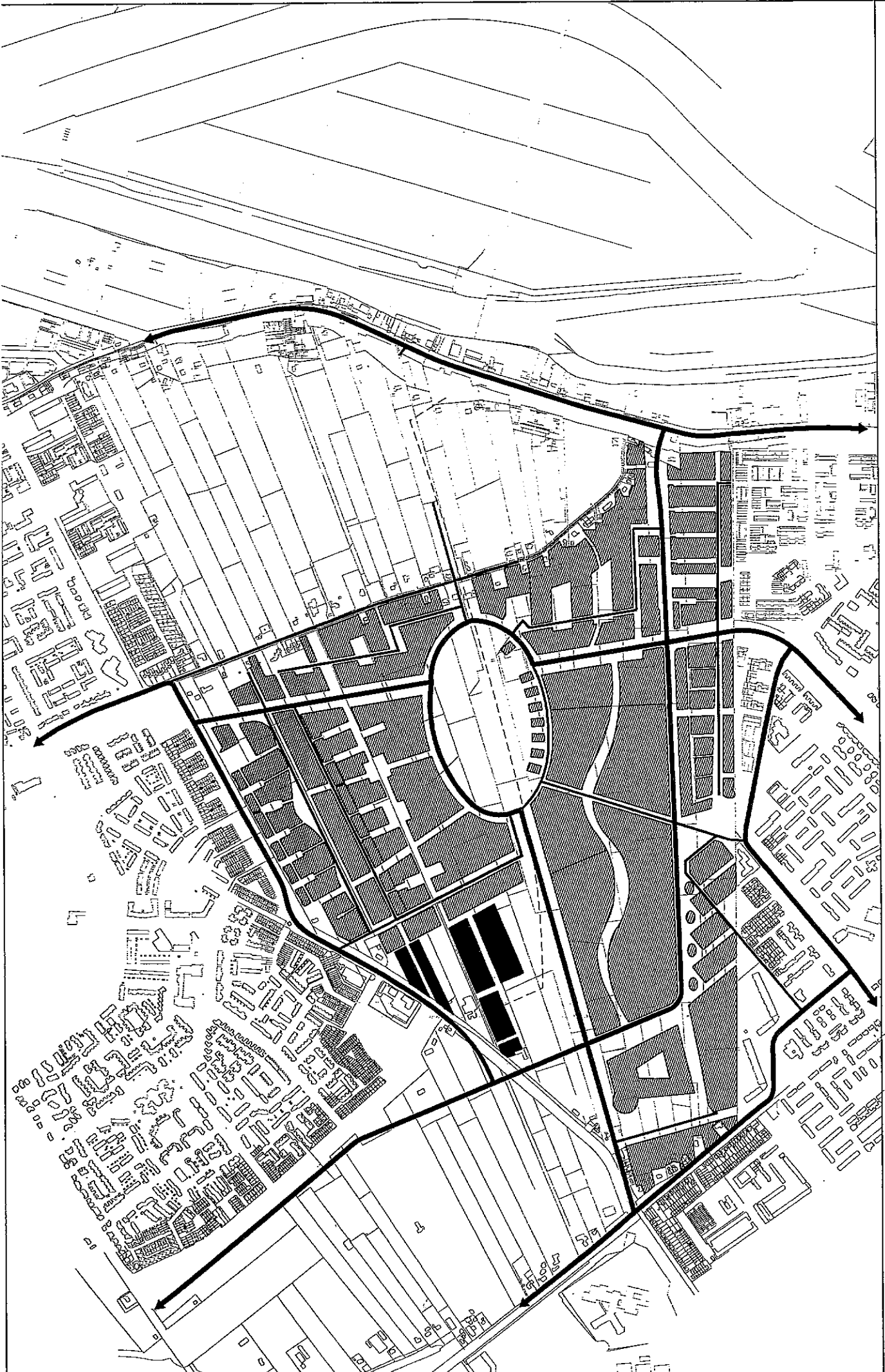
reeds gerealiseerd



te realiseren in deze fase



Architect: J. van der Vliet
 Architect: J. van der Vliet
 September 1977



FASE 6

DE VOLGERLANDEN

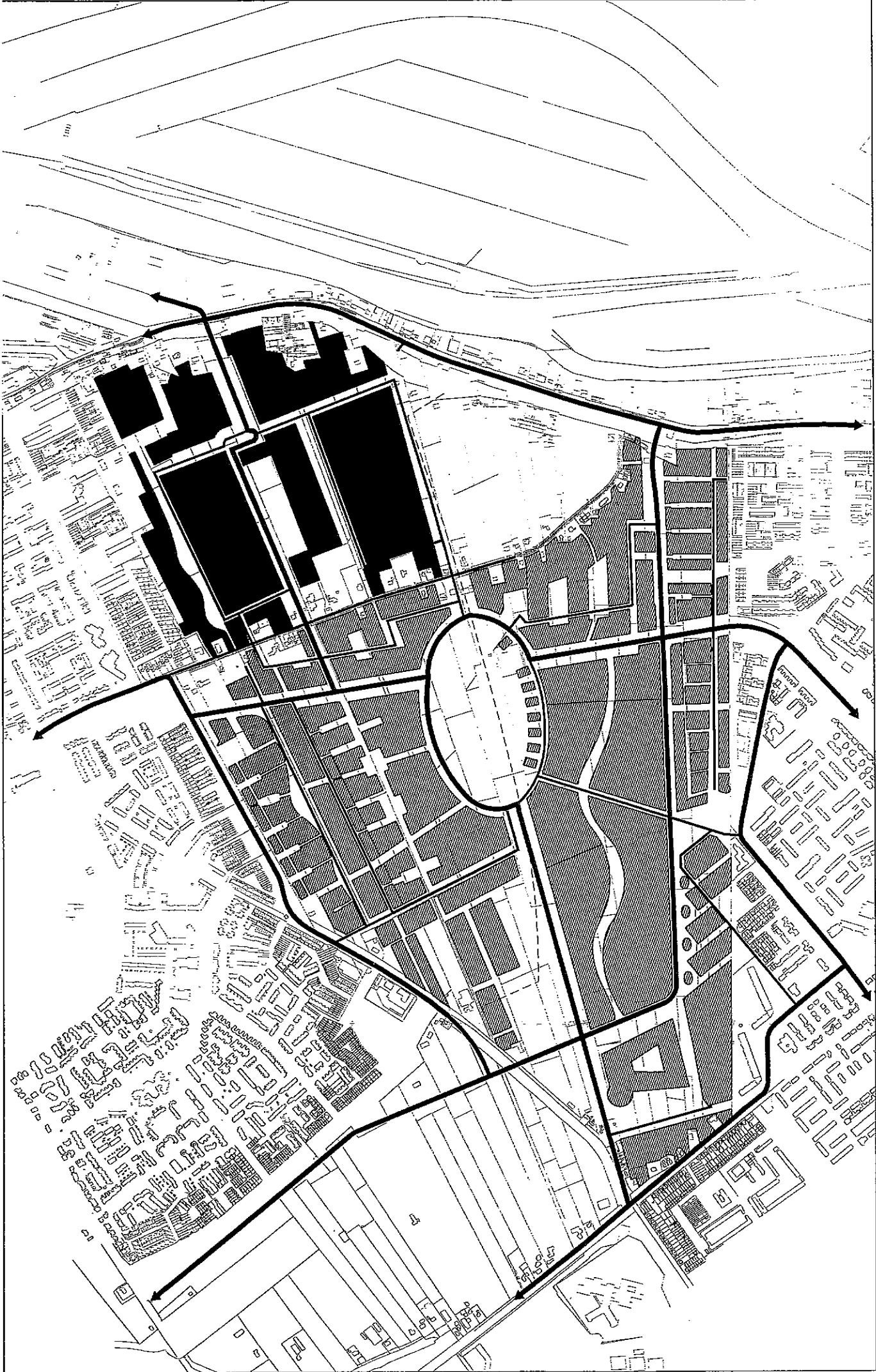
reeds gerealiseerd

te realiseren in deze fase



1 : 10 000

Stuvia, Vrijwilligersvereniging 'Hilfden' 1971/1972
september 1971



FASE 7

DE VOLGERLANDEN

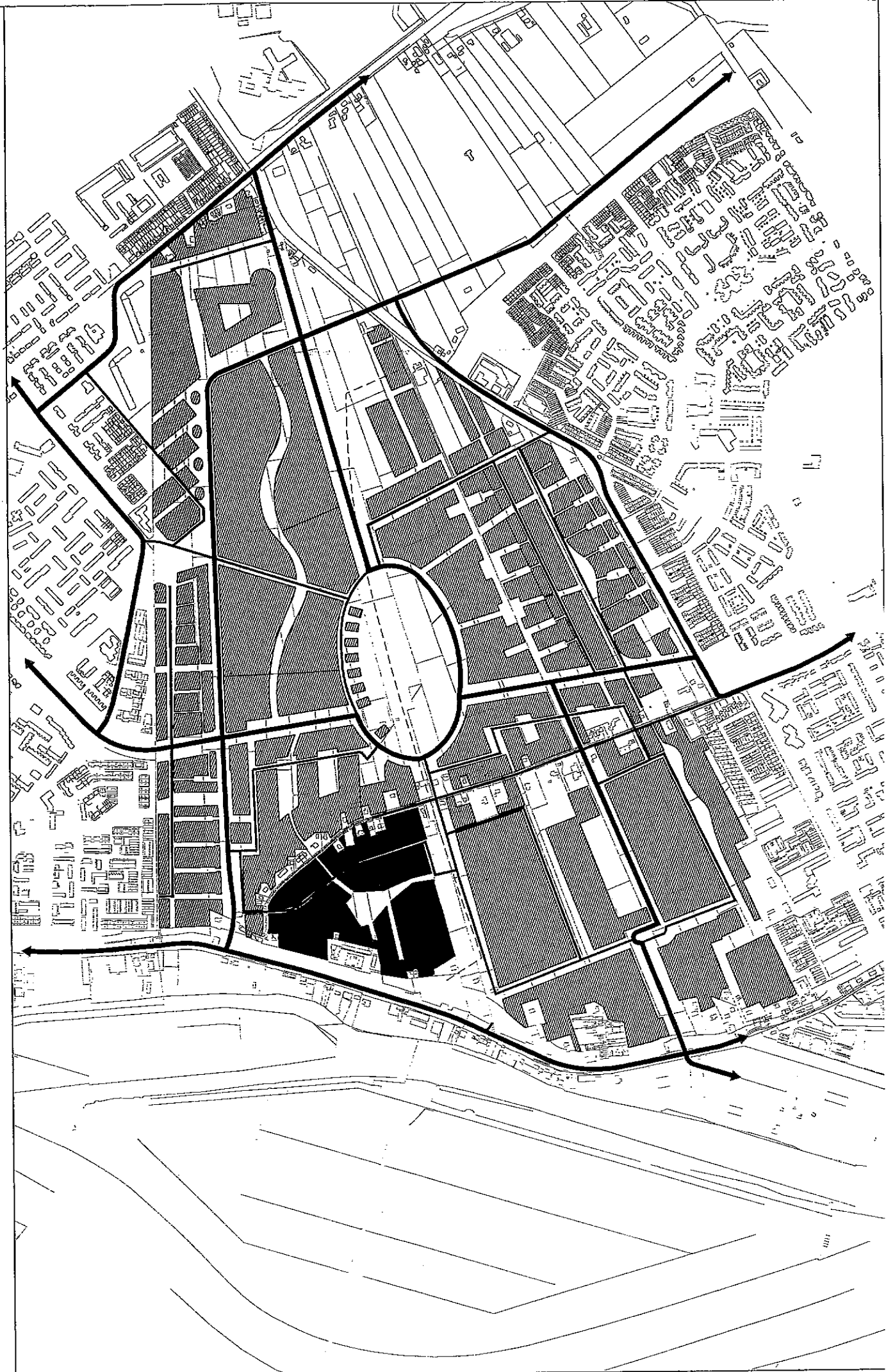
reeds gerealiseerd

te realiseren in deze fase



1 : 1 : 1 : 1 : 1 : 1

Architect: [illegible]
 1981



te realiseren in deze fase



reeds gerealiseerd

DE VOLGERLANDEN

FASE 8

1:1000
1:2000
1:5000
1:10000



1978