Oud-Beijerland Stougjesdijk Oost

Gebiedsvisie

2 mei 2023

CONCEPT

atelier DUTCH


Knotboom
Haksingel
Kreek
Griendkeet
Heul
Lintbebouwing
Kooikerwoning
Stelle
Eeuwkant
Afrastering
Buurtschap
Dijk
Schuur
Jaagpad
Koepad
Poorten en Hekken
Brug
Knechtswoning
Stuweelhaag
Donk
Muraltmuur
Droogschuur
Nol
Leiboom
Trambaan
Peekade
Kniphaag
Poterloods
Boerderij

Voor Stougjesdijk Oost is deze Gebiedsvisie opgesteld. Dit is een vergezicht op hoe Stougjesdijk Oost zich kan ontwikkelen in de komende jaren. De visie is integraal bekeken, waarin zowel groen en water, als voorzieningen en ontmoeten, auto- en fietsverkeer en woningbouw zijn meegenomen in de afweging voor de ruimtelijke inpassing.

De basis van de Gebiedsvisie zijn de ruimtelijke uitgangspunten, die in beeld zijn gebracht op basis van de huidige situatie, in te passen elementen en een gezamenlijk geformuleerde ambitie. Het is de ambitie om van Stougjesdijk Oost een duurzame ontwikkeling te maken, waar klimaatadaptatie en het voorkomen van hittestress samenkomen in een duurzame leefomgeving met natuurinclusiviteit, biodiversiteit en duurzaam energie-, ruimte- en materiaalgebruik. De Hoekschewaardse doelgroepen worden bediend in een groen en ontspannen woonmilieu, waar wonen, voorzieningen, spel en ontmoeting samenkomen in een rijk landschappelijk raamwerk.

Deze Gebiedsvisie is opgesteld door de eigenaren in het gebied. Het doel van dit document is om een vergezicht te schetsen voor Stougjesdijk Oost, een 'stip op de horizon' als leidraad voor de ruimtelijke ingrepen op korte en middellange termijn. Aan de hand van dit document kan het gesprek gevoerd worden met de gemeente Hoeksche Waard, de provincie Zuid-Holland en andere partijen. Bij een eventuele ontwikkeling zal vanzelfsprekend met bewoners en omwonenden een participatieproces ingericht worden.

Inhoud

de opgave 1

De Opgave 4
Van kernthema's naar ambitie, van bouwstenen naar focus 7
Ambities 9
Een landschap van polders, dijken en kreken 11

gebiedsomschrijving 2

Huidige Situatie 16
In te passen elementen 19
Plangebied 20
Grondeigenaren 21

concept 3

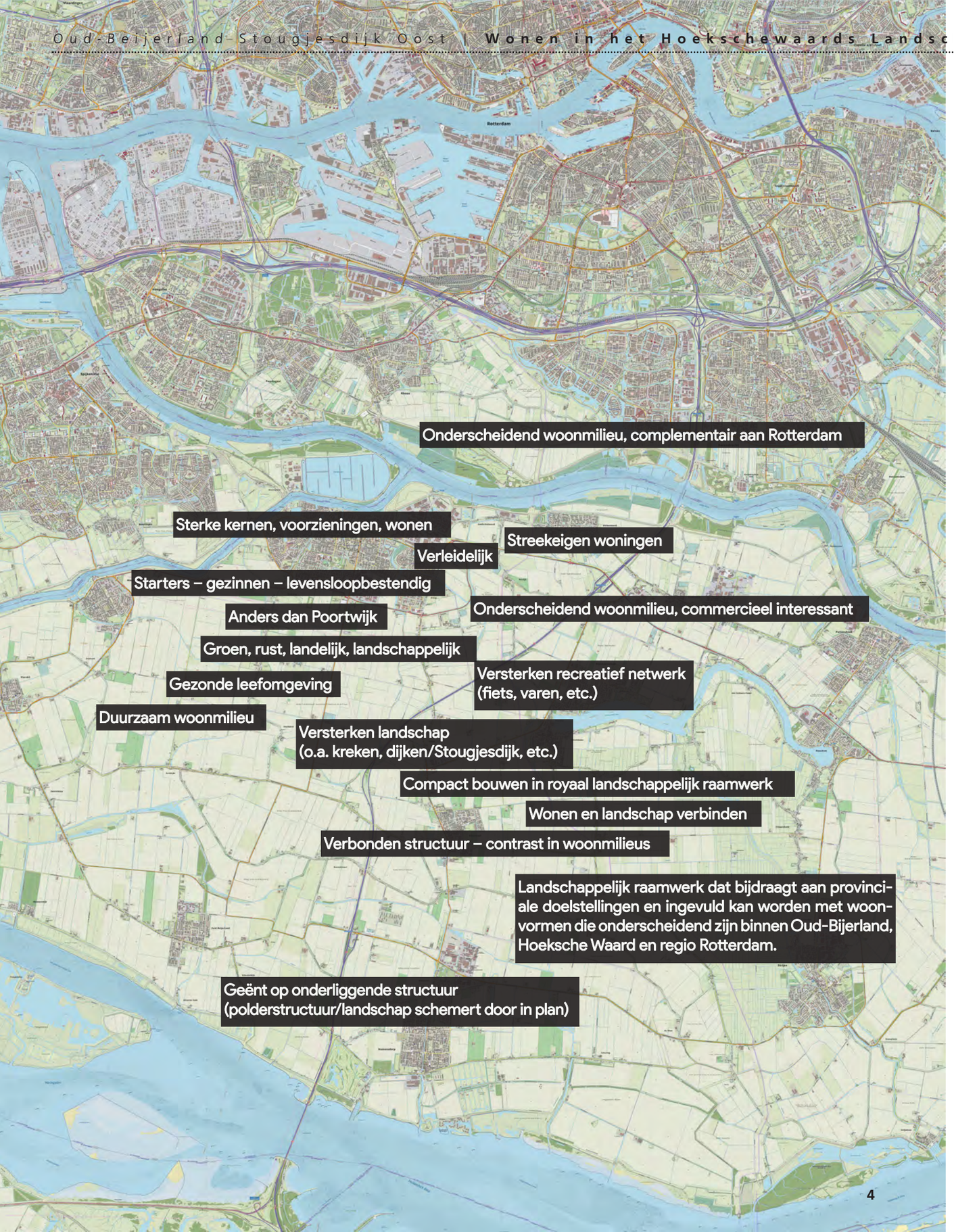
Sfeer van het toekomstig woongebied 22
Concept 24
Ruimtelijk Raamwerk 27
Proefverkaveling 29

ruimtelijk raamwerk 4

Groen en Openbare Ruimte 30
Waterstructuur 38
Bruggen 40
Oevers 42
Spelen 44
Openbaar Vervoer 48
Hoofdfietsstructuur 50
Verkeer en Parkeren 52
Geluid N217 56
Voorzieningen 58
Fasering 62

proefverkaveling 5

Proefverkaveling 67
Doelgroep en Bouwstenen 71
Normen bouwstenen en Parkeernormen 73
Proefverkaveling 75
Programma 76
Bouwhoogten 78
Woonmilieu's 80
Kernen 82
Buurten 85
Dijkerven 88
Appartementen 92
Naar een nieuwe beeldidentiteit voor Stougjesdijk Oost 94



De Opgave

De ontwikkeling van Stougjesdijk gaat over meer dan alleen een nieuwe uitbreidingswijk voor Oud-Beijerland. Er zijn meerdere thema's die een belangrijke rol spelen bij het opstellen van het stedenbouwkundige plan voor Stougjesdijk. Vanuit de provincie Zuid-Holland, de gemeente Hoeksche Waard en de marktconsortia in het gebied zijn ambities en kwalitatieve doelstellingen geformuleerd opgesteld. Het gaat dan onder andere om het groene karakter van de omgeving en het implementeren van dit karakter in het nieuwe plangebied. Samengevat zijn er voor Stougjesdijk acht belangrijke thema's e/o doelstellingen geformuleerd:

Doelgroepen

De woningbouw in Stougjesdijk Oost moet in de regionale behoefte voorzien. Stougjesdijk Oost moet een buurt zijn voor ouderen, gezinnen en starters op de woningmarkt. Voor deze doelgroepen wordt een passend en onderscheidend woonmilieu gerealiseerd, met een openbare ruimte waar men elkaar kan ontmoeten.





Landschap

Het landschap van de Hoeksche Waard is typerend voor de regio. Het eilandkarakter komt in de Hoeksche Waard sterk naar voren doordat het is omsloten door open water. Kenmerkend voor de Hoeksche Waard is de openheid van de polders, de dijken en de kreken. Stougjesdijk Oost zal geen harde grens vormen tussen dit typerende landschap en de kern Oud-Beijerland, het zal een overgang zijn tussen bebouwing en landschap.





Streekeigen wonen

De Hoeksche Waard kent een aantal typerende woonvormen die kenmerkend zijn voor de regio. In de omgeving zijn er kleine dorpen, buurtschappen en dijkwoningen. Op basis van deze en andere 'woonlandschappelijke bouwstenen' wordt in Stougjesdijk Oost invulling gegeven aan het landschappelijk wonen. Hiertoe zal ook de onderliggende structuur van de het polderlandschap doorschemeren in de nieuwe structuur van Stougjesdijk Oost.





Onderscheidend Woonmilieu

Stougjesdijk Oost zal zijn eigen karakter ontwikkelen met kleine buurtschappen en erven in een groen en landschappelijk raamwerk. Het woonmilieu van Stougjesdijk Oost is herkenbaar, omdat het gebaseerd is op de lokale en regionale identiteit. Daardoor zal Stougjesdijk Oost een onderscheidend woonmilieu zijn binnen de Hoeksche Waard en in de regio Rotterdam. Stougjesdijk Oost is complementair aan de bestaande wijken van Oud-Beijerland en het stedelijke Rotterdam.





Duurzaamheid

De ontwikkeling van Stougjesdijk Oost zal op alle mogelijke aspecten zichtbaarheid geven aan duurzame ontwikkeling. Stougjesdijk Oost wordt zoveel als mogelijk energieneutraal, circulair en klimaatadaptief. Duurzaamheid zal ook herkenbaar zijn in aspecten als het realiseren van een flexibel stedenbouwkundige raamwerk met heldere dragers, waarin landschappelijk wonen, groen en water worden gecombineerd. Het groene raamwerkwerk wordt ingezet voor biodiversiteit.





Recreatie

In het recreatieve netwerk van de Hoeksche Waard, waar gewandeld, gevaren en gefietst wordt, kan Stougjesdijk Oost een belangrijk scharnierpunt vormen. De structuur van Stougjesdijk Oost vormt een schakel in het fietspadennetwerk en maakt nieuwe vaarverbindingen mogelijk. Het fiets- en waternetwerk van de regio vindt aansluiting op Stougjesdijk Oost en zullen bestaande connecties met het stadscentrum van Oud-Beijerland versterken. Bovendien zullen binnen het gebied voldoende ontmoetings- en speelplekken komen, op natuurlijke wijze ingericht.





Gezondheid

Stougjesdijk Oost wordt een woonwijk waar bewoners in verschillende fasen van hun leven aangenaam en gezond kunnen leven: woningen met een aangename inrichting en een goed binnenklimaat; een beweegvriendelijke leefomgeving met voldoende voorzieningen in de buurt; een aangename symbiose van mobiliteit, wonen, werken en verblijven. Door het betrekken van de natuur in de woonmilieus wordt het voor kinderen en ouderen aantrekkelijker om in de natuur te spelen of te recreëren.





Water

Water speelt een belangrijke rol in de Hoeksche Waard. Het water onderscheidt verschillende gebieden binnen de waard, maar verbindt deze ook. In Stougjesdijk Oost worden de dijk en de kreek gerespecteerd. En er wordt op basis van de polderslotenstructuur een nieuwe waterstructuur ontworpen voor Stougjesdijk Oost. Het water wordt verbonden, het kan gebruikt worden voor recreatie (varen), natuurontwikkeling (gradiënten, natuurlijke oevers) en waterberging.



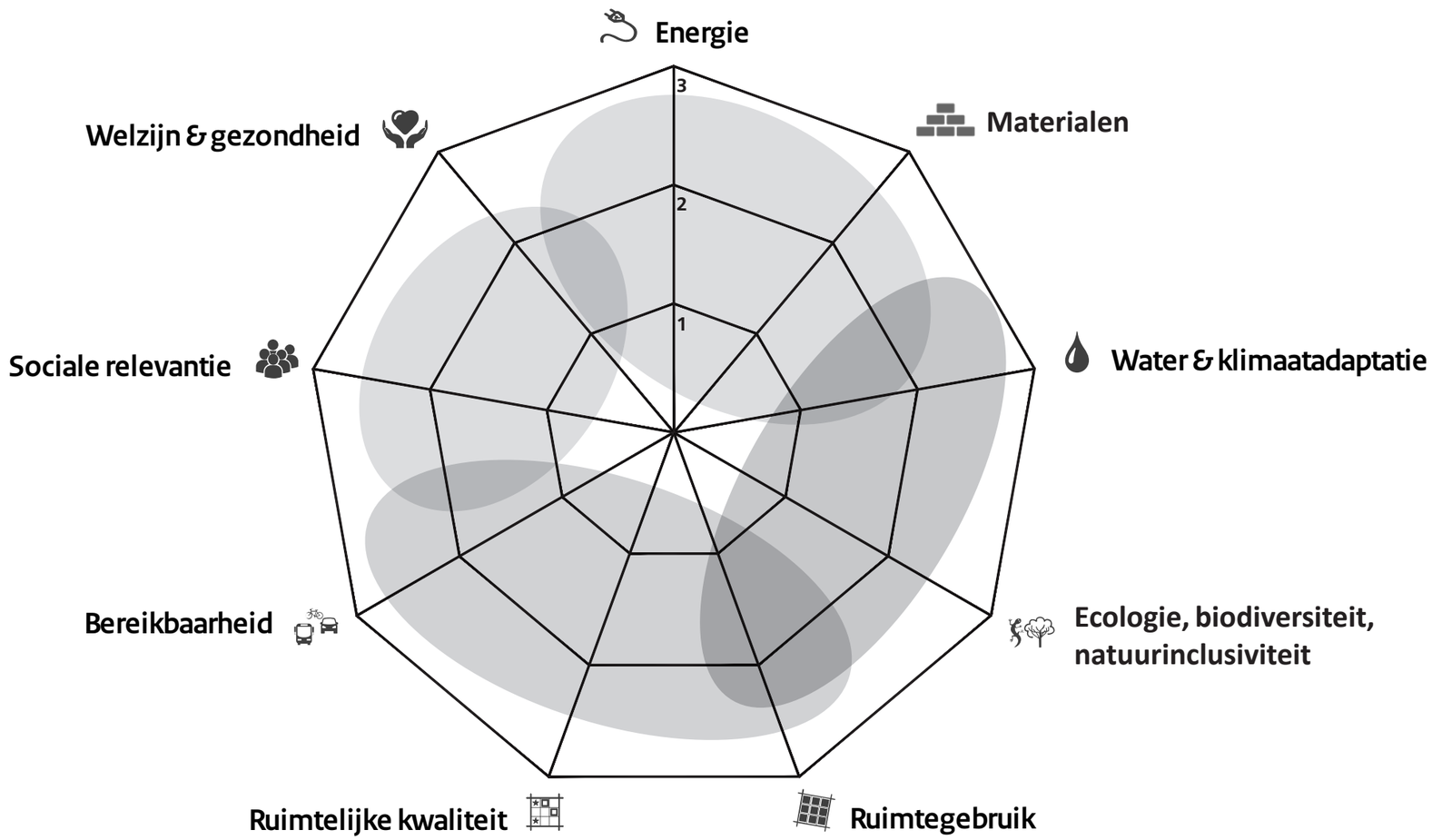


van kernthema's...

Kernthema's

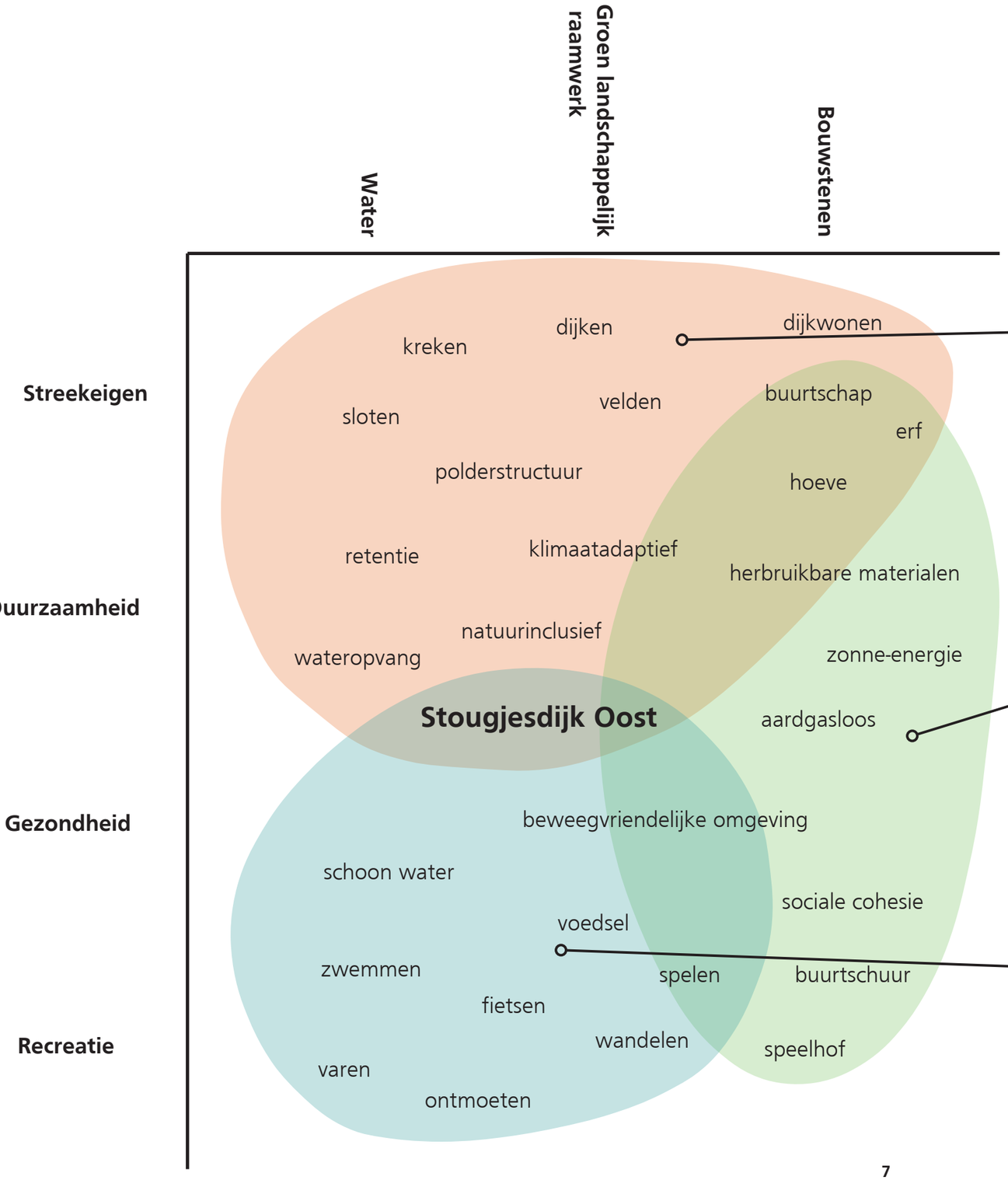
- Gezonde en beweegvriendelijke leefomgeving
- Speelplekken voor verschillende leeftijdscategorieën
- Ontmoetingsplekken, hoogwaardig en groen ingericht
- Beleving van het water
- Klimaatadaptiviteit (beperken wateroverlast) en tegengaan hittestress
- Biodiversiteit, natuurinclusiviteit
- Circulair bouwen
- Zongericht verkavelen

...naar ambitie...



...van bouwstenen...

...naar focus



onderscheidend wonen in een duurzaam ingericht polderlandschap

streekeigen en woonlandschappelijke sociaal duurzame typologieën

beweegvriendelijk en rijk geprogram-meerd recreatief netwerk

Ambities Oud-Beijerland Stougjesdijk Oost

Duurzame leefomgeving

Klimaatadaptatie
hemelwateropvang
voorkomen hittestress
voorkomen droogte en bodemdaling

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit
inheemse beplanting
creëren gradiënten
bloemrijke en kruidenrijke beplanting
natuurinclusief bouwen
nest- en broedvoorzieningen

Water en groen in de leefomgeving
landschappelijke hoofdstructuur
drie hoofdelementen (kreek, dijk, tram)
gebruik landschappelijke kwaliteiten
spelen, bewegen en ontmoeten

Mobiliteit

STOMP *(in volgorde van prioriteit)*
stappen
trappen
openbaar vervoer
MAAS (mobility as a service)
privé-auto en parkeren

Verbonden structuren
fietsstructuur naar centrum en buitengebied
R-Net verbinding

Ontsloten met kwaliteit
parkeren zoveel als mogelijk uit het zicht
groene autoluwe woonstraatjes

Programma

Betaalbaarheid
sociaal en middenduur
starters
senioren, levensloopbestendig, woonkeur

Diversiteit aan woonvormen
specifieke woningtypologieën doelgroepen
unieke locatiegebonden woningtypologieën
diversiteit in woningdichtheden
contrasten in woonmilieus

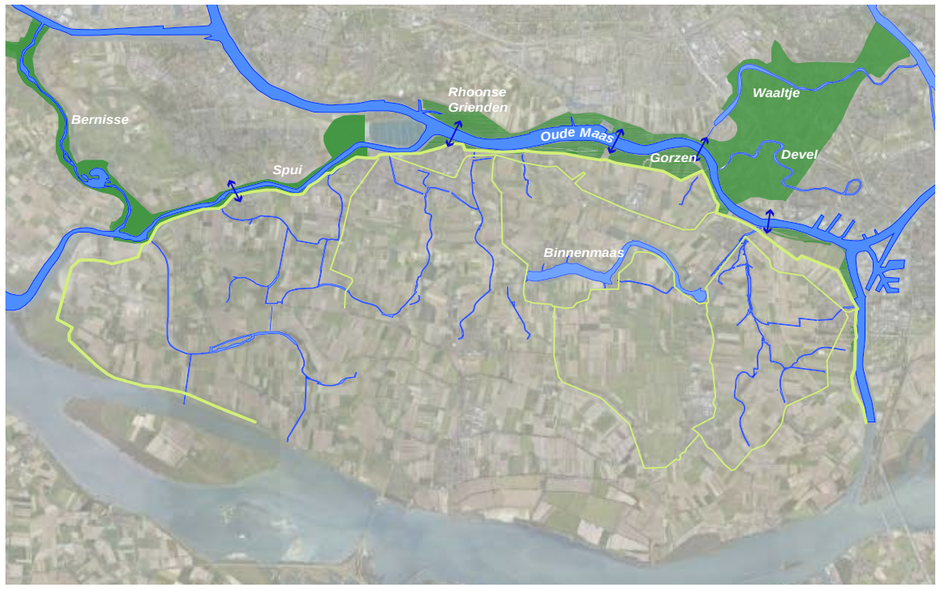
Voorzieningen
maatschappelijke voorzieningen
onderwijs en kinderopvang
gezondheidsvoorzieningen
commerciële voorzieningen en horeca
kernen: voorzieningen gecombineerd in bouwblokken met grondgebonden woningen, appartementen en parkeren, bij R-Nethalte

Duurzaam Bouwen

Energie-efficiënt
energieneutraal op gebouwniveau
evt. energieneutraal op gebiedsniveau

Circulair bouwen
duurzaam materiaalgebruik
MPG 0,8 of lager
zoveel mogelijk circulair e/o biobased





de kreken van de Hoeksche Waard

Waard (v.(m.); en) [van een woord voor water Oud-Eng. *wær* (opspattend water),
1. Een waard (of weerd) is een oude naam voor een vlak landschap in een rivierengebied. Waarden zijn ontstaan onder invloed van rivieren en geheel of gedeeltelijk omgeven daardoor. De waarden worden tegen deze waterlopen beschermd door rivierdijken. Dit in tegenstelling tot uiterwaarden, die buitendijks aan de rivier liggen. Streeknamen met “waard” komen sinds de 12e eeuw in het Nederlandse rivierengebied voor. *De Hoeksche Waard.*







Een landschap van polders, dijken en kreken

De Hoeksche Waard dankt haar huidige vorm grotendeels aan de Sint Elisabethsvloed, die het gebied in 1421 overstroomde. Daarbij veranderden de waterlopen in het deltagebied drastisch. Het landschap van de Hoeksche Waard kenmerkt zich door de openheid van de polders, de beboomde dijken en de kreken. De talloze dijken die vandaag de dag het eiland in schijnbare ordeloosheid doorsnijden, blijken het complexe verhaal van de geleidelijke bedijking van het gebied te vertellen. In Stougjeswijk komen de landschappelijke kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard. De ruimtelijke opzet van Stougjeswijk zal de kernwaarden van het landschappelijk DNA borgen. Het DNA van het landschap van de Hoeksche Waard is immers een collectieve waarde die de pijler is voor de ontwikkeling van de Noordrand van de Hoeksche Waard in het algemeen en Stougjeswijk in het bijzonder.

Het landschap wordt bemind, maar het ontwikkelt zich. De Noordrand van de Hoeksche Waard is het product van een bewonings- en inpolderingsgeschiedenis die startte voor de jaartelling en in de Middeleeuwen versnelde. Deze geschiedenis die karakteristiek is voor de zeekleigebieden van Nederland, laat zich in de Noordrand goed lezen. Al vroeg, zeker vanaf 2000 voor Christus, waren de hogere oeverwallenlangs de rivieren bewoond. Het rivierenpatroon was anders dan nu; zeer fijn vertakt in een systeem van armen, kreken en geulen.

De geschiedenis van de Middeleeuwen is een fase van overstromingen en inbraken door de rivier en de zee. Het oostelijk deel van de Hoeksche Waard maakte deel uit van de Groote Waard die met de St. Elizabethsvloed van 1421 verloren is gegaan. Vanaf dat moment heeft een snelle landschapsontwikkeling plaatsgevonden. Met nieuwe technieken bleek men in staat opwaspolders op het getijde te veroveren. In de Noordrand zijn deze polders nu dominant. Het zijn grote polders met grillige randen die als eilanden in het getijdegebied lagen: polder Nieuw-Bonaventura, Mijnsheerenland van Moerkerken polder, Westmaas Nieuwlandsche polder, Beijerlandse polder, Oud Heinenoordse polder etc.

Alle historische dijken die tezamen de poldergeschiedenis bepalen zijn nog intact. De dijken zijn het goud van de Hoeksche Waard. Zij moeten als historische collectie worden gezien. In de Noordrand zijn de dijken de drager van het landschap, omdat de bomen en de bebouwing daarop en daaraan zijn gelegen. Voor het polderland van de Hoeksche Waard waar de polderwegen steeds onbeplant bleven, moeten de dijken het landschapsbeeld dragen

In de Noordrand komen meerdere bijzondere kreken voor. Ieder op zich zijn deze kreken de fossiele weerslag van de geulenstructuur van de oorspronkelijke slikken. Ingekaderd door de gridmatige polderverkaveling contrasteren ze als natuurlijke slingerende lijnen. De kreken zijn de hoofdwaterstructuur waarlangs het boerenland via sloten op het gemaal is aangesloten en afwatert. De ‘Genius Locus’ (de ‘eigenheid’ van een locatie) van het polderland en de dorpskernen ligt hierin besloten. De morfologische structuur van de kreek waarin water, molens, gemalen, dorpskerken en havens één geheel vormen zijn zeer belangrijk en waardevol voor de toekomst. Stougjeswijk is een uitzonderlijke knooppunt van kreek en dijk.

In het landschappelijk raamwerk van de Hoeksche Waard liggen de dorpskernen, buurtschappen, knooppunten en erven. De rijkdom aan typologieën is groot; men onderscheidt er dijklinten en dijkdorpen, voorstraatweteringdorpen, voorstraatdorpen en rivierrugdorpen. Het is een uitdaging voor Stougjeswijk om de nieuwe wijk aan te laten sluiten bij de streekeigen karakteristieken dorp. De kansen zijn aanwezig: Stougjeswijk als een 21ste eeuwse uitwerking van de streekeigen architectuur van de Hoeksche Waard. Er wordt voor het wonen gezocht naar een koppeling met de landschappelijke structuur: wonen aan het water, landelijk wonen aan een dijk, wonen/werken in een schuur etc. Naar het landschap toe moeten Stougjeswijk respectvol zijn. In architectonische zin geldt voor de Hoeksche Waard een neutrale, sobere baksteenarchitectuur gekoppeld aan beplanting.

Deze analyse is mede gebaseerd op het Masterplan Noordrand Hoeksche Waard (gemaakt in opdracht van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard door West 8 In samenwerking met gemeente Binnenmaas en gemeente Oud-Beijerland).







Het vieren van het Hoekschewaardse landschap

Knotboom
Haksingel
Kreek
Griendkeet
Heul
Lintbebouwing
Kooikerwoning
Stelle
Eeuwkant
Afrastering
Buurtschap
Dijk
Schuur
Jaagpad
Koepad
Poorten en Hekken
Brug
Knechtswoning
Stuweelhaag
Donk
Muraltmuur
Droogschuur
Nol
Leiboom
Trambaan
Peekade
Kniphaag
Poterloods
Boerderij

Het Hoekschewaardse landschap wordt het centrale thema voor de inrichting van Stougjeswijk. In het plangebied komen de drie belangrijke ruimtelijke elementen van de Hoeksche Waard samen (de polder, de dijk en de kreek). Dit worden de ruimtelijke dragers van Stougjeswijk. Naast de Stougjesdijk, die een belangrijk cultuurhistorisch element is, zijn dat de kreek en de polderverkaveling met een structuur van polderslootjes die door zal schemeren in de nieuwe structuur. Het Hoekschewaardse landschap wordt in Stougjeswijk gearticuleerd: het landschap van slootjes, kades, knotbomen, haksingels, jaagpaden, stuweelhagen, etc. wordt extra 'aangezet' in een typisch Hoekschewaards ruimtelijk raamwerk. Het landschappelijk raamwerk is er niet alleen om in te wonen, het raamwerk wordt ook geprogrammeerd met recreatieve functies zoals wandelen, varen en fietsen, en duurzame elementen zoals waterberging en bomen, houtwallen en andere beplanting met gradiënten voor biodiversiteit. In het raamwerk komen Hoekschewaardse bouwstenen, woonmilieus waarin dijkwoningen, polderlinten, buurtschappen, tuinderserven, boerderijen en schuren zijn te herkennen.

Streekeigen wonen in een landschappelijk raamwerk.










Poortwijk
Stougjesdijk
Papeweg
kreek
N217



Huidige Situatie

Stougjesdijk naar het zuiden



Stougjesdijk naar het zuiden



Stougjesdijk naar het noorden



Stougjesdijk naar het noorden



Papeweg



Kreek richting Poortwijk, Tsjaikovskypad



Poortwijk, Polderlaan nabij Agrimarkt



Plangebied




Poortwijk
Stougjesdijk
oude RTM spoorbaan
kreek
N217

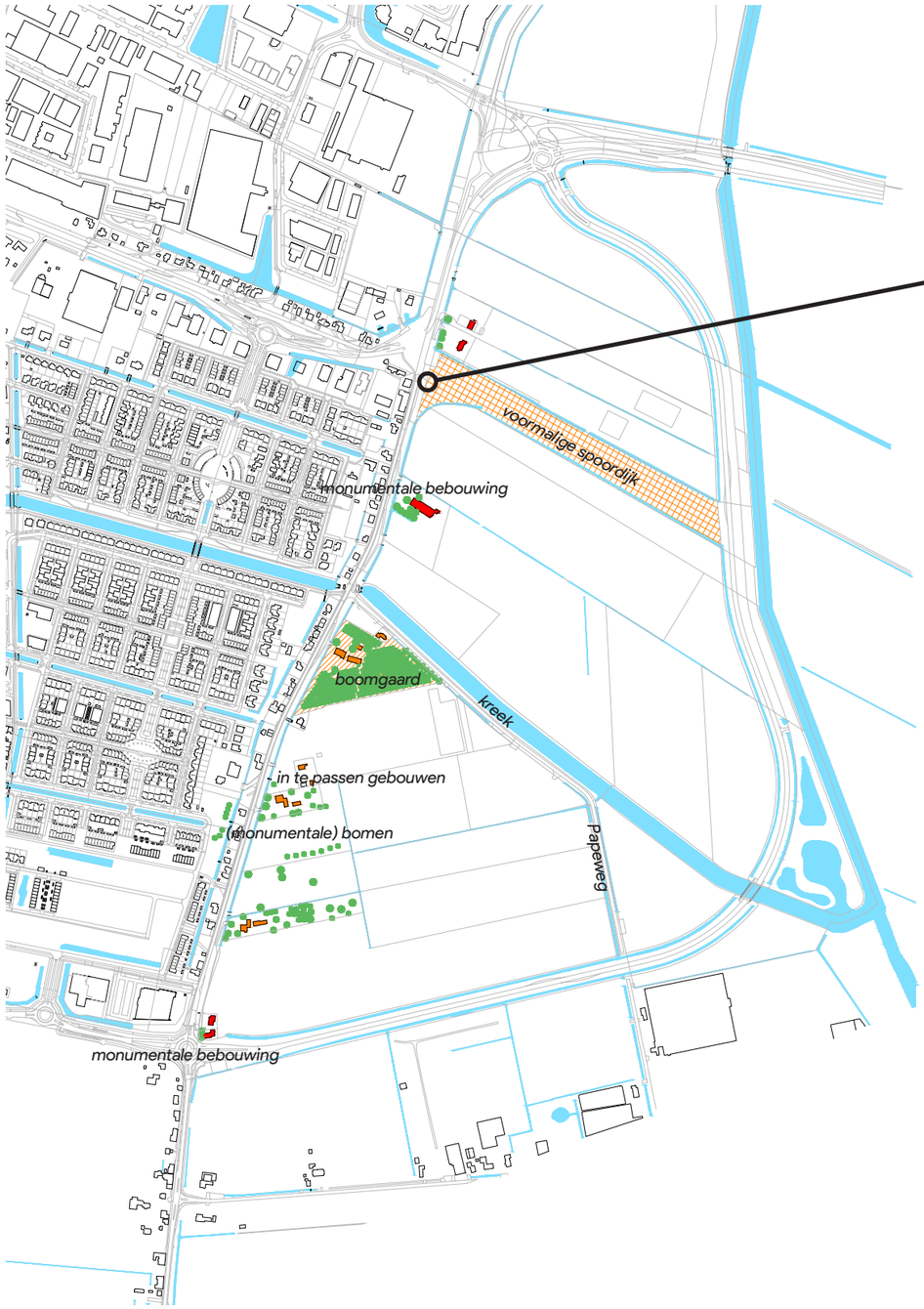
In te passen elementen







waardevolle elementen



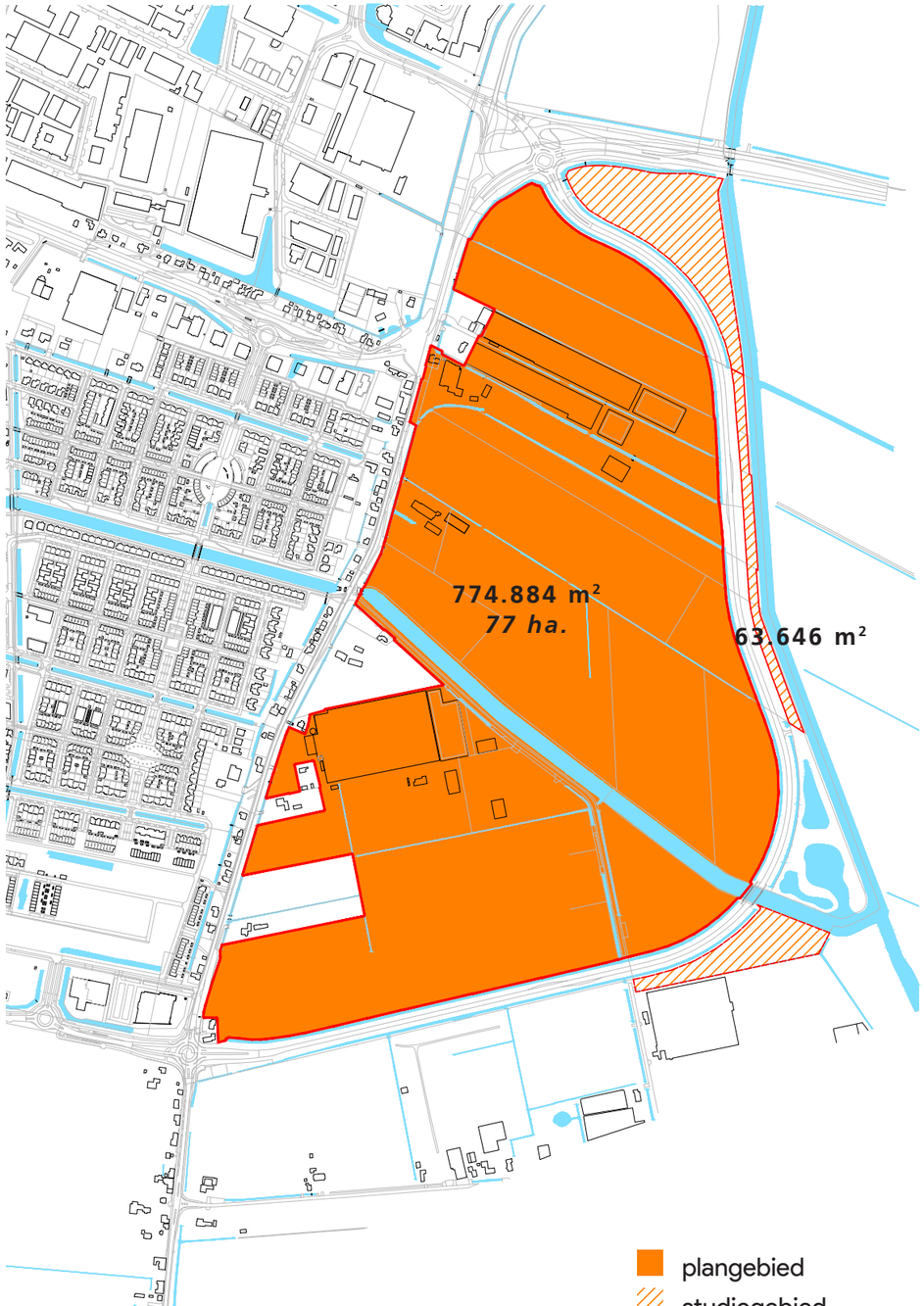




het voormalige stationsgebouw Krooswijk aan de Stougjesdijk 289

Plangebied

Plangebied

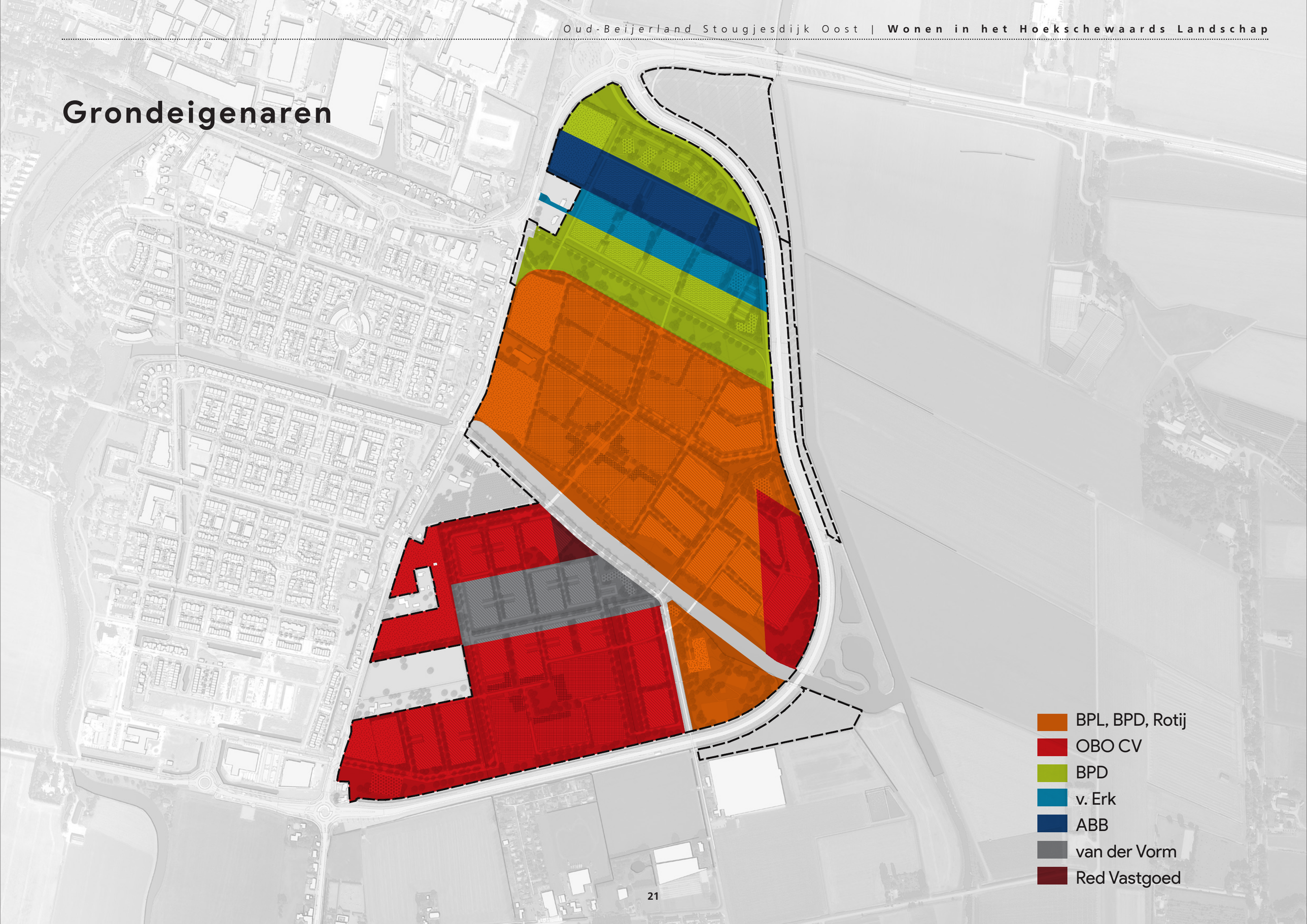


Overzicht grondeigenaren per consortium



Consortium BPD, Roosdom Tijhuis, Syntrus Achmea, Van Erk, ABB	**515.011 m²**
Consortium AM, Ballast Nedam, van der Vorm	**285.389 m²**
Overig Gemeente Hoeksche Waard, Waterschap Hollandse Delta e.a.	**37.979 m²**
Totaal	**838.379 m²**

Grondeigenaren



Sfeer van het toekomstig woongebied

Stougjesdijk Oost draagt bij aan de oplossing voor de ruimtelijke uitdagingen waar we samen voor staan. In Stougjesdijk Oost worden ambities samengebracht in één integraal ruimtelijk plan. Het ontwikkelen van een duurzaam watersysteem en een ecologisch divers landschappelijk raamwerk gaat samen met duurzaamheid, een unieke identiteit en woningbouw voor iedereen.

































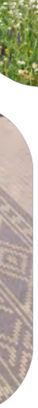















Concept

Eeuwkant (v.(m.); en),
1. Lang moerassig land, aan een waterkant. Eeuwkanten komen specifiek voor in de regio Hoekse Waard. Het zijn lage, drassige stroken langs de oude binnengedijkte geulen, die (vroeger) in gebruik waren als hooilanden. De eeuwkanten stonden onder water in perioden dat veel water geborgen moest worden.

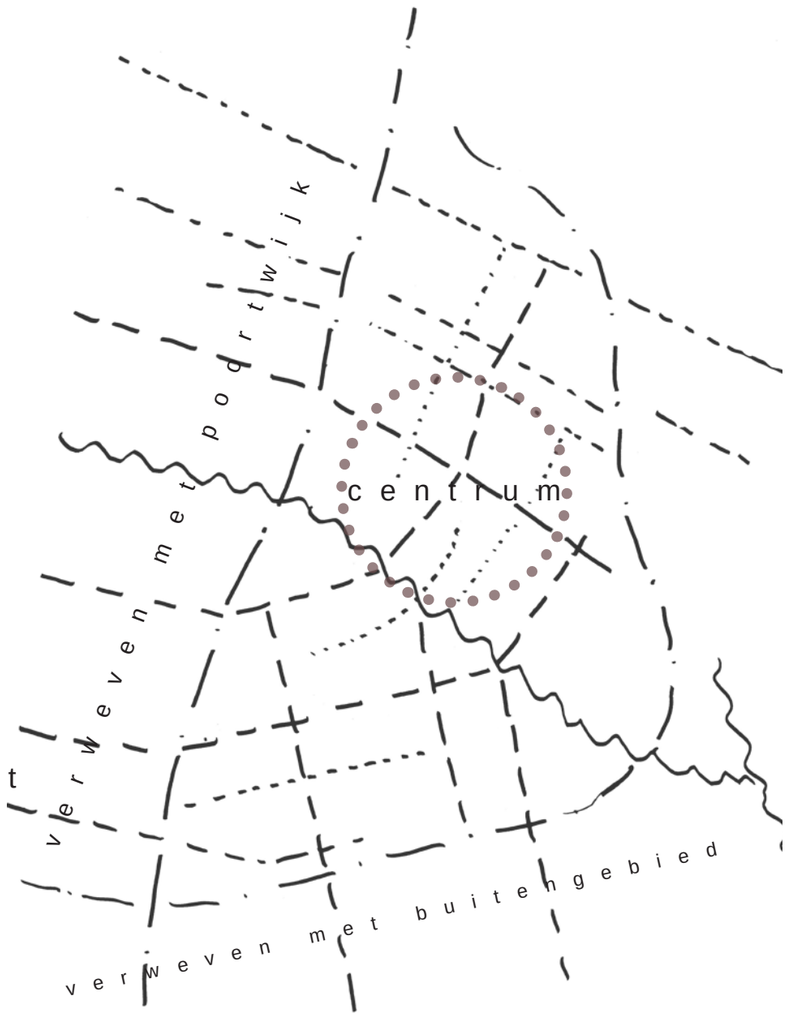
Water



Groen



Ondergrond



Concept

Streekeigen wonen in een landschappelijk raamwerk. Het Hoekschewaardse landschap wordt herkenbaar gemaakt in het plangebied. Het landschappelijk raamwerk is de contramal voor verschillende woonbuurtjes, gelegen in een groene omgeving waar gewandeld, gevaren en gefietst kan worden. Het landschappelijk raamwerk vormt de hoofdplanstructuur van Stougjesdijk Oost.

In Stougjesdijk Oost wordt het landschap verweven met het woongebied. De groene lijnen van het landschappelijke raamwerk doorweven het woongebied. Deze hoofdstructuren hebben een continu karakter, wat wil zeggen dat ze onafhankelijk zijn van de woonbuurtjes die ze dooraderen. Het zijn groen-, water- of verkeersstructuren, of combinaties daarvan. Er wordt ingezet op een afwisselend landschap dat varieert in open en dicht, in beplanting en in gebruik, in lange en korte lijnen. Het oorspronkelijke agrarisch polderpatroon vormt de basis voor de landschapsontwikkeling, als het ware een post-agrarisch woonlandschap. De landschappelijke structuren lijken de verschillende woonvelden van elkaar te scheiden, maar ze zijn meer een verbindende openbare ruimte. Zo is een watergang geen scheiding tussen twee buurten, maar een singel waaraan gewoond wordt.

Zo ontstaat een intiem woongebied met verschillende kleinere buurtjes met verschillende groottes en verschillende concepten (buurten, dijkerven, kernen, etc.), waar korte zichtlijnen op bebouwing worden afgewisseld met lange zichtlijnen het landschap in. De hoofdstructuur bevat verder ook een gebiedsontsluiting, hoofdfietspaden en recreatieve ontmoetingsplekken.

Concept

Het nieuwe landschappelijke raamwerk draagt bij aan de doelstellingen van de gemeente en provincie: versterken van natuur en natuurinclusiviteit, bijdrage aan klimaatadaptiviteit en waterretentie, vergroten biodiversiteit, verbinden van hoofdstructuren, tegengaan bodemdaling, etc.

Het landschappelijk raamwerk heeft betekenis op de schaal van Oud-Beijerland en de omgeving, en is tegelijk een 'contramal' voor de nieuwe woningbouw in Stougjesdijk Oost.

Landschappelijk Raamwerk



Woonmilieu's



Ruimtelijk Raamwerk

erf 1
30 won.

appartementen locatie 1
155 won.

buurt 1
265 won.

appartementen locatie 2
175 won.

erf 2
35 won.

erf 3
35 won.

kern 1
570 won.

buurt 2
35 won.

appartementen locatie 3
50 won.

buurt 3
55 won.

buurt 4
115 won.

buurt 7
165 won.

appartementen locatie 6
56 won.

appartementen locatie 5
12 won.

erf 4
50 won.

buurt 6
145 won.

buurt 5
40 won.

school

kern 2
360 won.

erf 5
50 won.

buurt 8
65 won.

appartementen locatie 4
80 won.

Ruimtelijk Raamwerk



Proefverkaveling

Groen en Openbare Ruimte

Beeldidentiteit van de Hoeksche Waard

Het vieren van het Hoekschewaardse Landschap



















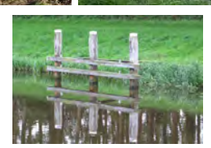






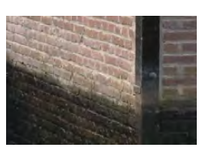


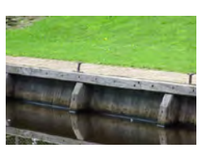
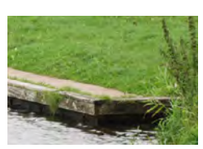






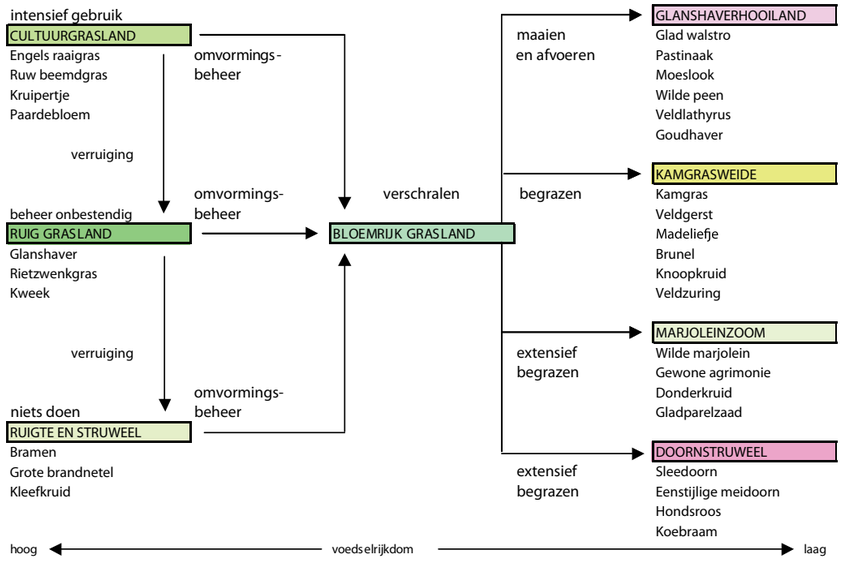






Knotboom
Haksingel
Kreek
Griendkeet
Heul
Lintbebouwing
Kooikerwoning
Stelle
Eeuwkant
Afrastering
Buurtschap
Dijk
Schuur
Jaagpad
Koepad
Poorten en Hekken
Brug
Knechtswoning
Stuweelhaag
Donk
Muraltmuur
Droogschuur
Nol
Leiboom
Trambaan
Peekade
Kniphaag
Poterloods
Boerderij

Het beplantingsbeeld van de Hoeksche Waard

schema ontwikkleing dijkvegetaties bij verschillende gebruiks- en beheersvormen







braam



braam



Margriet



Kamille



Kamille



bosbes



beukennootje



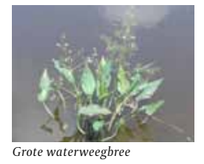
Koolzaad



Leeuwetand



Melkdistel



Grote waterweegbree



Lisdodde



Rivierfonteinkruid





vlier



vlier



Zwanenbloem



Zwanenbloem



Harig wilgeroosje



kamperfoelie



meidoorn



Perzikkruid



Kattestaart



Kattestaart



Waterlelie



Fluitekruid



Akkerdistel

Groen en Openbare Ruimte

Hoofdplanstructuur

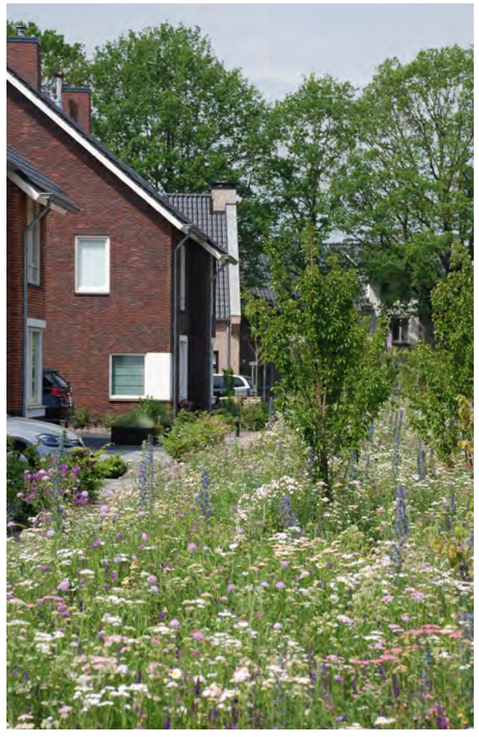


De hoofdplanstructuur heeft een natuurlijke en ecologische waarde. Daarnaast is het inrichten van de hoofdplanstructuur gericht op het vergroten van de belevings- en gebruikswaarde. Het raamwerk is geschikt voor recreatief (mede-)gebruik, spelen, sporten, ontmoeten, etc.

De groene hoofdstructuur wordt een belangrijk element in het plangebied. Hier komen groene plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en kunnen recreëren. Er is de mogelijkheid om te recreëren, zoals fietsen, spelen, wandelen etc. De groene gebieden in het plangebied sluiten op elkaar aan en staan dus allemaal met elkaar in verbinding. Er komt tevens een park op de oude spoordijk.

Groen heeft naast haar recreatieve en esthetische functie ook een rol in duurzaamheid. Hoe meer groen in de wijk, hoe beter regenwater in de grond opgenomen kan worden en hoe minder water er afgevoerd hoeft te worden via het riool. Het verhard oppervlak wordt daarom zoveel mogelijk gereduceerd en door groen ingevuld. Dit kan bereikt worden door het aanleggen, behouden en verbeteren van groengebieden. Daarnaast worden speelplaatsen en pleinen zo groen mogelijk aangelegd. Het verharde oppervlak kan ook gereduceerd worden door parkeerplaatsen en verkeersruimten in te richten met groen.

Het groen dat toegepast kan worden zijn: houtwallen, knotbomen, straatbomen en laanbomen. Daarnaast kunnen er heesters, haagbiotopen, natuurlijke hagen, bodembedekkers en grasvelden worden toegepast. Bij oevers kan er nagedacht worden over natte biotopen en groene oevers. Bij het toevoegen van groen is het belangrijk dat er ook wordt gekeken naar de omgeving. het is belangrijk om biotopen aan te sluiten op het buitengebied en de groenblauwe netwerken.
















THEEKRUIDEN



Groene dooradering van de wijk



Water	66.289 m²
Groen	242.949 m²
Totaal	**309.238 m²**
	40% van het plangebied

CONCEPT









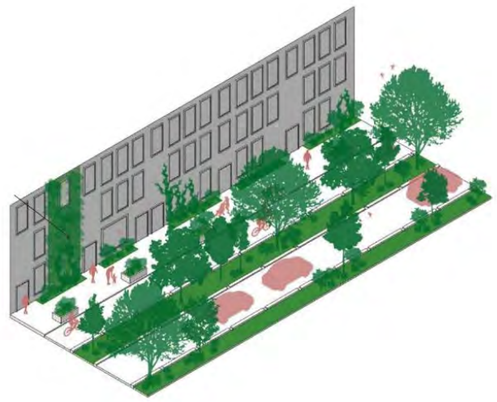






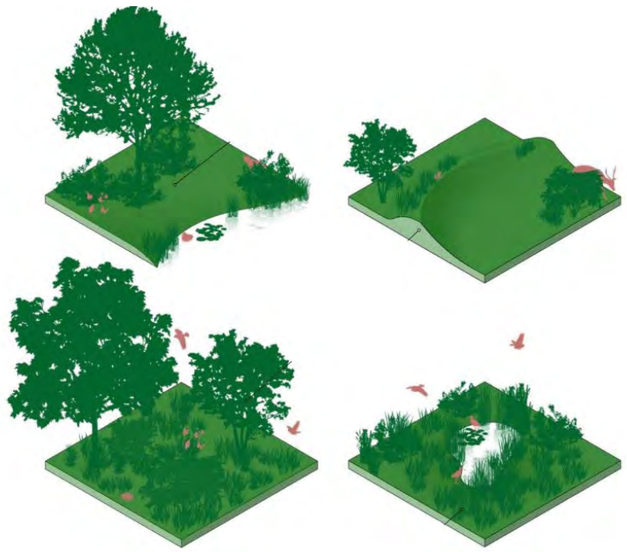
doel: groene en natuurinclusieve leefomgeving

middelen

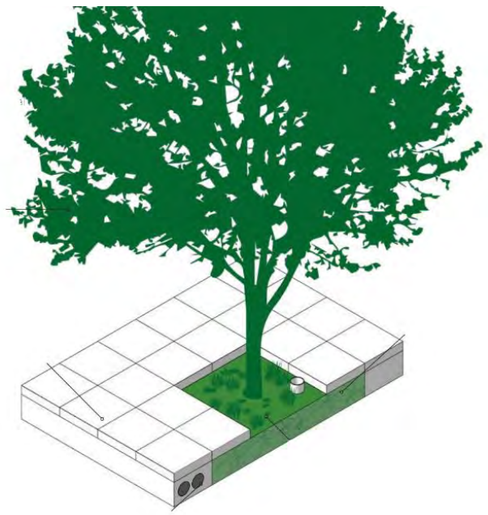


Groene woonstraat

De inrichting en beplanting van het landschappelijk raamwerk is met inheemse beplanting en zeer divers. Hoogteverschillen zorgen voor extra mogelijkheden voor wateropvang. Hiermee ontstaan er nieuwe gradiënten en leefmilieus voor flora en fauna. De ecologische waarde en biodiversiteit wordt vergroot.



Groen - beplanting



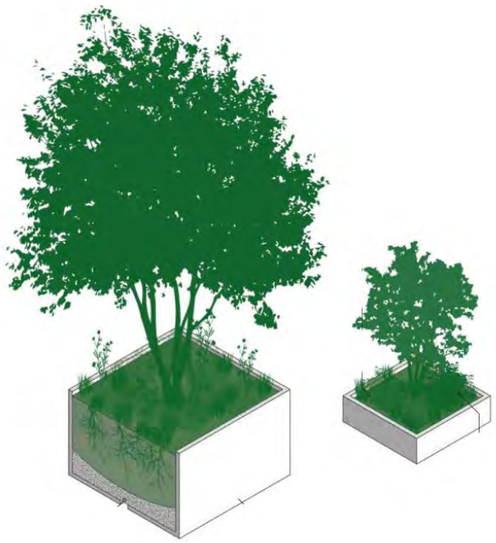
Bomen



Groene ontmoetingsplekken



Open en halfopen verharding



Plantbakken

natuurinclusieve beplanting bloem- en kruidenrijk













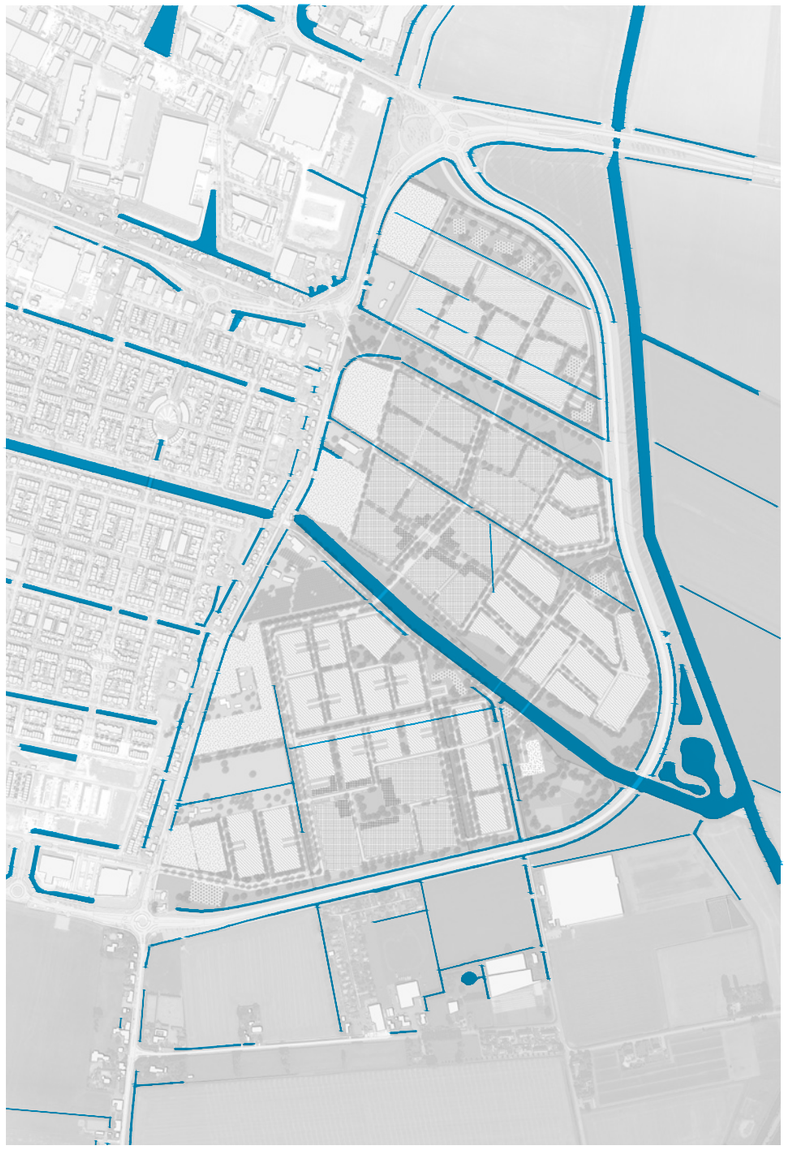

Waterstructuur

Door de nieuwe waterstructuur aan te sluiten op de bestaande watergangen ontstaan er nieuwe waterverbindingen in het gebied. Dit zorgt niet alleen voor een sterkere beleving van het water in de wijk, maar zorgt ook voor een duurzame omgeving. Omdat er meer wateroppervlak is, kan bij hevige regenval het hemelwater in oppervlaktewater gebufferd worden. Het deel van het water dat niet gebufferd wordt, of kan infiltreren in de grond, wordt afgevoerd naar het riool. Dit kan door het toepassen van molgoten in de verkeersruimten. Afvoeren kan ook door greppels en open waterlopen toe te passen, zo valt het af te voeren water meer op en wordt het opgemerkt door de inwoners.

Omdat er een aantal waterpartijen in het gebied worden aangelegd, kunnen de oevers een nuttige rol spelen in het infiltreren van water als deze gevarieerd beplant worden. Daarnaast kan er gevarieerd worden met het talud, door waterpartijen te verdiepen of het maaiveld te verhogen. Het toepassen van natuurlijke oevers bevorderd de gradiënten en daarmee de biodiversiteit.

In deze fase is een globale watertoets uitgevoerd. Hierin is in beschouwing genomen dat er (kassen-)bebouwing en verharding verdwijnt, en dat er nieuwe bebouwing en verharding in de plaats komt. Tevens is in beschouwing genomen dat er watergangen gehandhaafd blijven, maar ook dat watergangen kunnen verdwijnen en dat er nieuw water wordt toegevoegd. Alles in beschouwing genomen voldoet de huidige planschets aan een globale watertoets.

Huidige waterstructuur



Nieuwe Waterstructuur



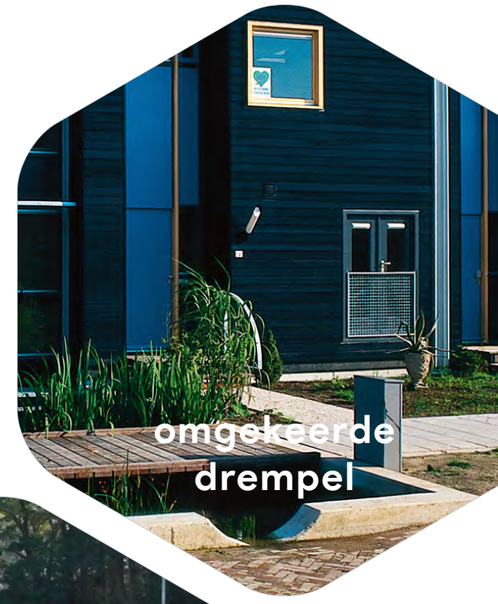
Bestaand en nieuw water




Het opvangen, vasthouden en vertraagd afvoeren van hemelwater speelt op alle schaalniveaus. Van de woning en het buurtgroen tot aan de hoofdstructuren en het omlig gend landschap: er komt een robuust systeem voor klimaat-adaptatie.


wadi


goot


omgekeerde drempel




wadi




groene goot


overstort

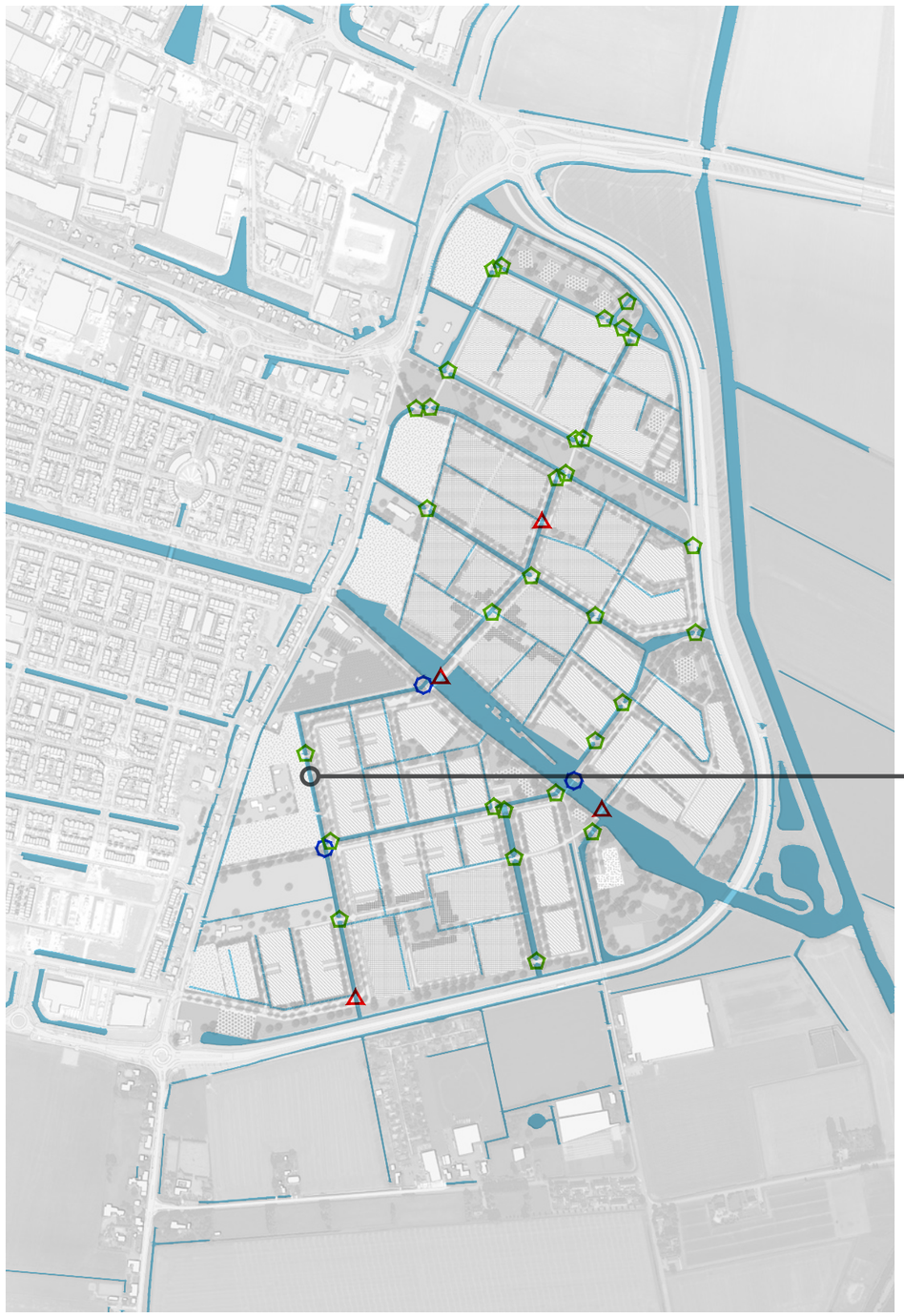

watergang


natuurlijke oever


watergang

Bruggen

Nieuwe waterstructuur



In Stougjesdijk Oost worden bruggen en duikers toegepast. Over de kreek en bij de hoofdwatergangen komen bruggen. Voor alle bruggen worden dezelfde vormgevingsprincipes toegepast. Daarmee ontstaat er een eenheid in beeld. De bruggen dienen een zodanige maatvoering te hebben, dat ze ondervaarbaar zijn. Bij de aanleg van bruggen wordt tevens rekening gehouden met de passeerbaarheid voor fauna. Alle kruisingen met overige watergangen krijgen duikers.

Om eenheid, identiteit en herkenbaarheid te geven aan de hoofdplanstructuur wordt voorgesteld om de vormgeving van bruggen, duikers en andere elementen (o.a. hekwerken en taludtrappen) te laten inspireren door het Hoekschewaardse landschap. Door eenheid in vormgeving, kleur en materiaalgebruik wordt de herkenbaarheid versterkt. Bruggen krijgen een eigentijds ontwerp, geïnspireerd op de cultuurhistorische elementen van de Hoeksche Waard. Belangrijke kenmerken van bruggen en overige elementen zijn soberheid, terughoudendheid en utilitaire bouw.

referenties duikers






kavelbruggetjes naar percelen aan lint: referenties






Autobrug	*4 bruggen*
Fietsbrug	*3 bruggen*
Duiker	*30 duikers*











Park Meerland Eindhoven, atelier Dutch

eenvoudige brug, geinspireerd op de omgeving | een goed vormgegeven leuning geeft identiteit

inspiratie voor de bruggen, bruggetjes naar de vrije kavels, kunstwerken en andere elementen komen uit het agrarische polderlandschap van de Hoeksche Waard



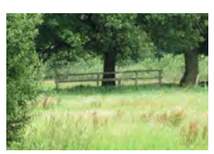


















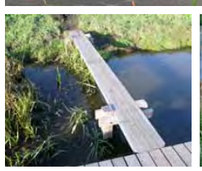








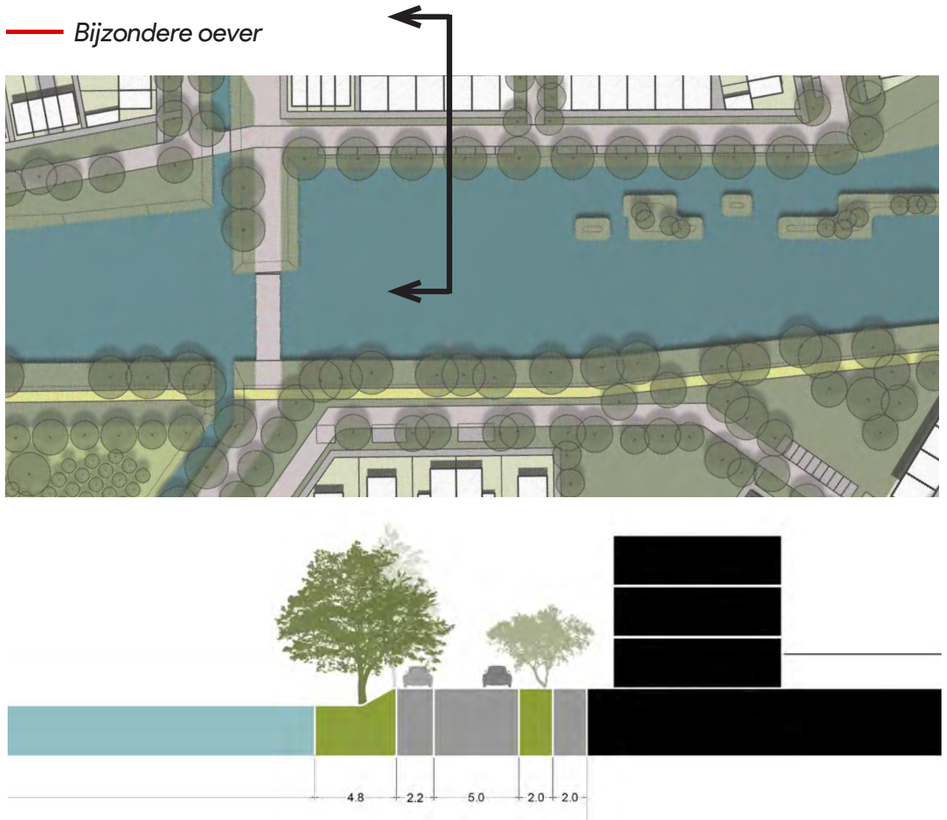




Oevers

Nieuwe waterstructuur



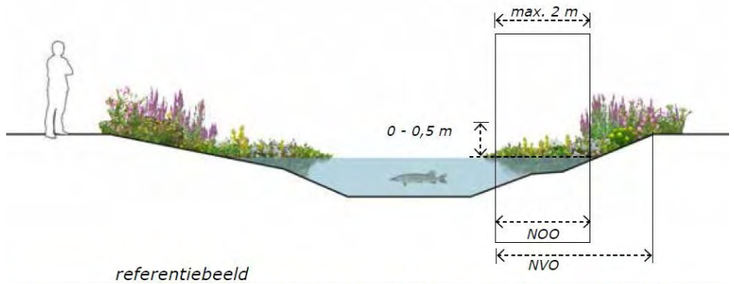


Oever talud 1:3	
Natuurlijke oever >1:5	*2.550 m[1]*
Bijzondere oever	*195 m[1]*

Oever talud 1:3



Natuurlijke oever >1:5



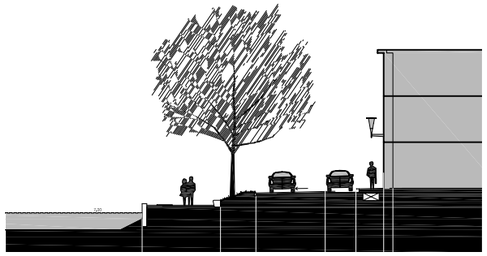
referentiebeeld



kenmerkende soorten



Bijzondere oever

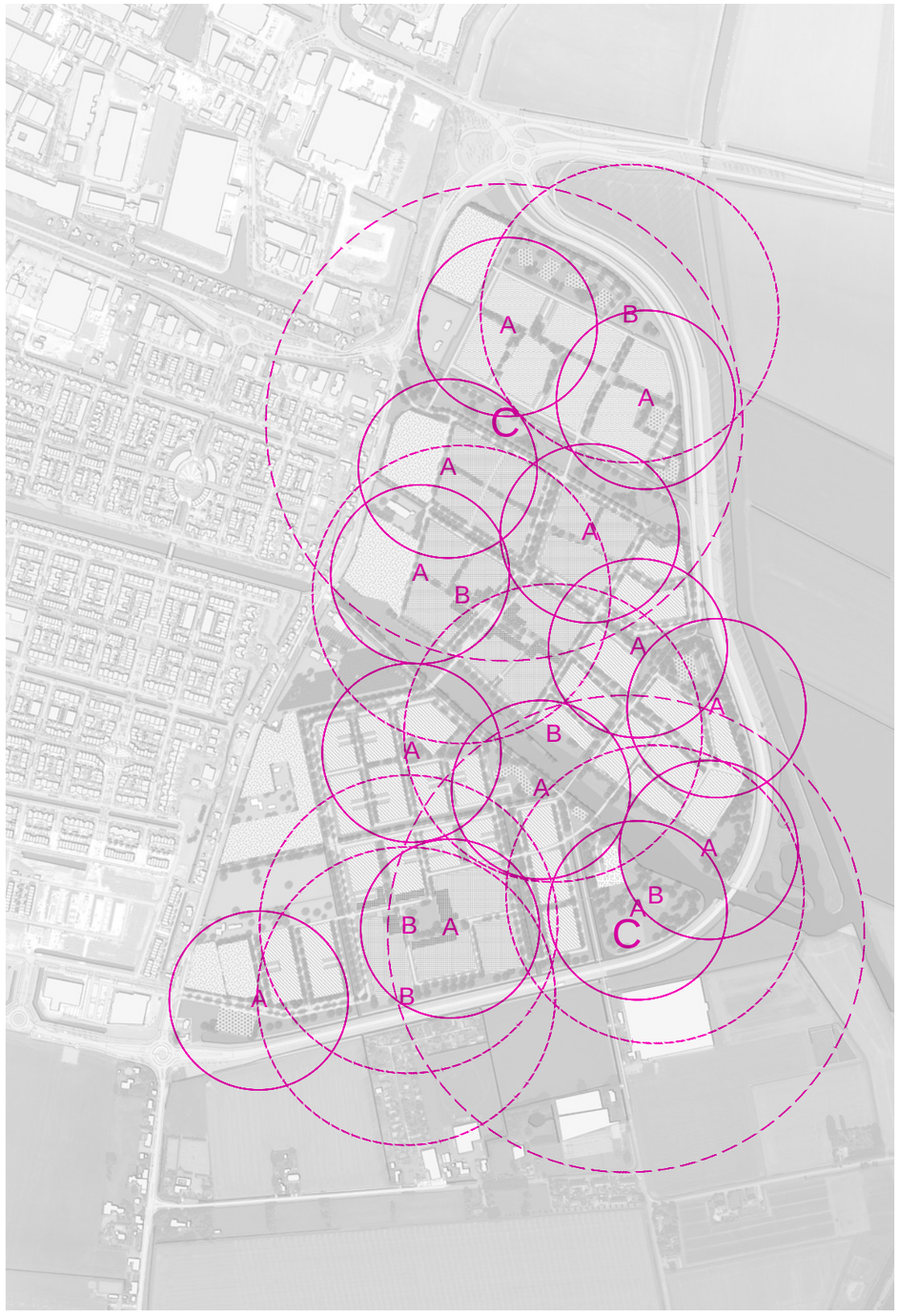








Spelen



Er worden speelplaatsen in het gebied aangelegd voor kleine kinderen en voor oudere jeugd. Voor de allerkleinsten worden de speelplaatsen centraal in de buurt aangelegd, zodat ze makkelijk te bereiken zijn. Binnen een afstand van 150 meter zullen ouders met kinderen van 0-6 jaar een speeltuintje kunnen bereiken. De speelplaatsen voor de groep van 6-12 jaar komen in de hoofdgroenstructuur en zullen maximaal 250 meter lopen zijn. Op strategische plekken in de hoofdplanstructuur worden natuurspeelplaatsen ingericht voor de oudere jeugd. De speeltoestellen worden van natuurlijke materialen als hout gemaakt waardoor het spelen avontuurlijk wordt. Naast het natuurspelen worden er een aantal trapveldjes in het gebied aangelegd om een balspel te kunnen spelen. De trapveldjes worden voor 20×40 meter om een goed balspel te kunnen spelen.

De stedenbouwkundige opzet van Stougjesdijk Oost nodigt mensen van alle leeftijden uit tot bewegen in de buitenruimte (wandelen, fietsen, varen e.d.). In de hoofdplanstructuur worden natuurlijke speelplaatsen, speellinten en speelaanleidingen ingericht waardoor het spelen avontuurlijk wordt. De speeltoestellen worden van natuurlijke materialen als hout of staal gemaakt (in natuurlijke kleuren) en dienen daarbij duurzaam en vandalismebestendig te zijn. Een belangrijk uitgangspunt bij de speelplekken is dat ze groen worden ingericht. Daarbij is bij de inrichting van de speelplekken en de toepassing van speeltoestellen de veiligheid van het eerste belang, en pas dan de (groene) inrichting van deze plekken.

A. 0-6 jaar
B. 6-12 jaar
C. 12> jaar



A. 0-6 jaar



B. 6-12 jaar



C. 12> jaar

Spelen

Ontmoetingsplekken



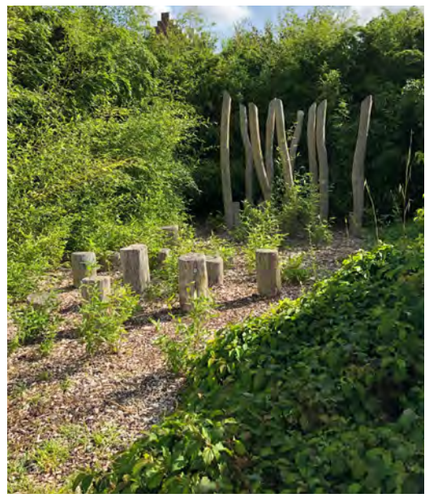








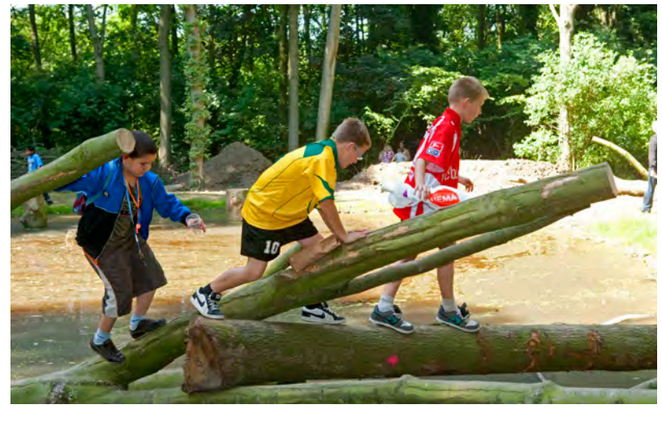

Speeltoestellen en speelaanleidingen



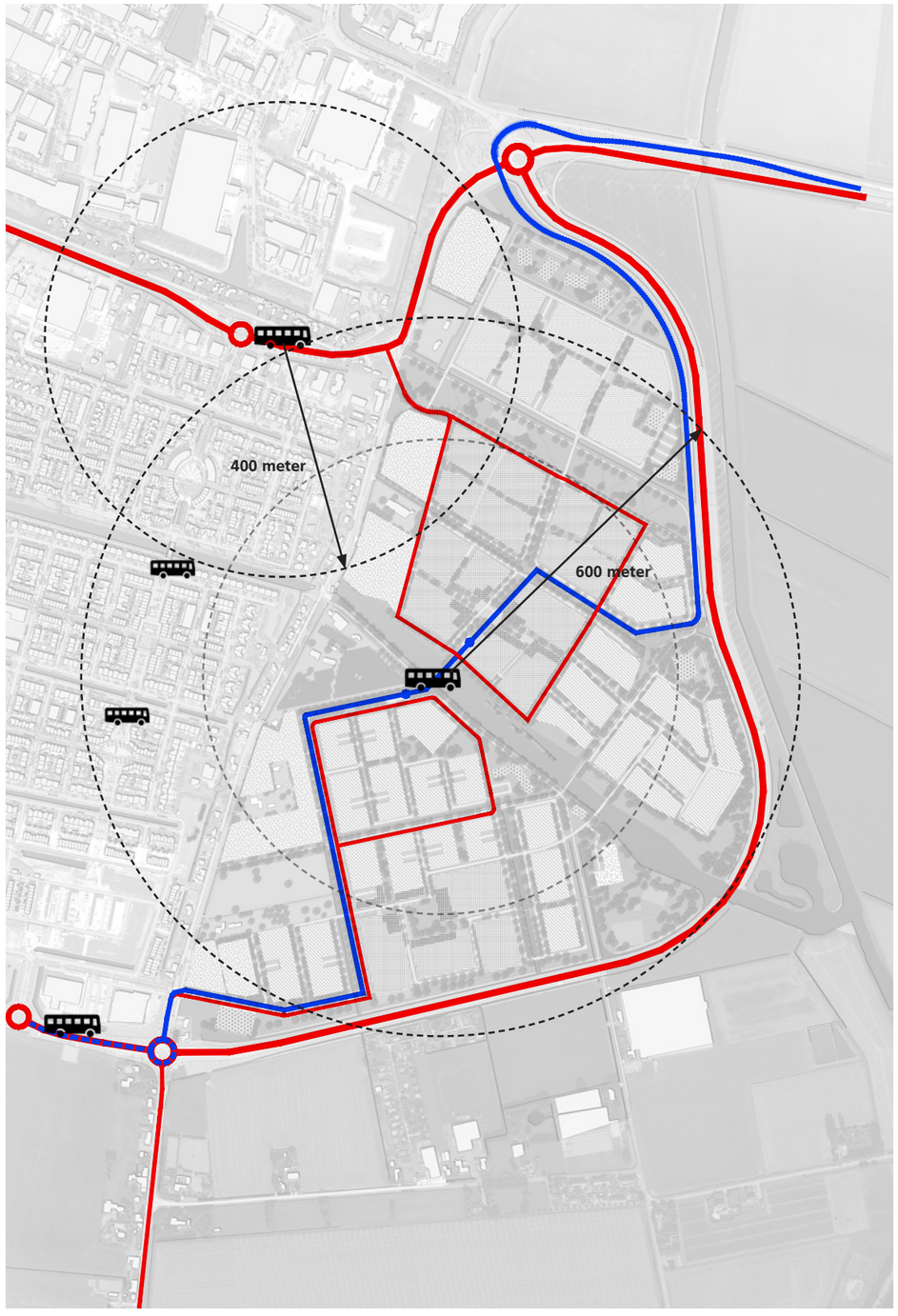






Openbaar Vervoer

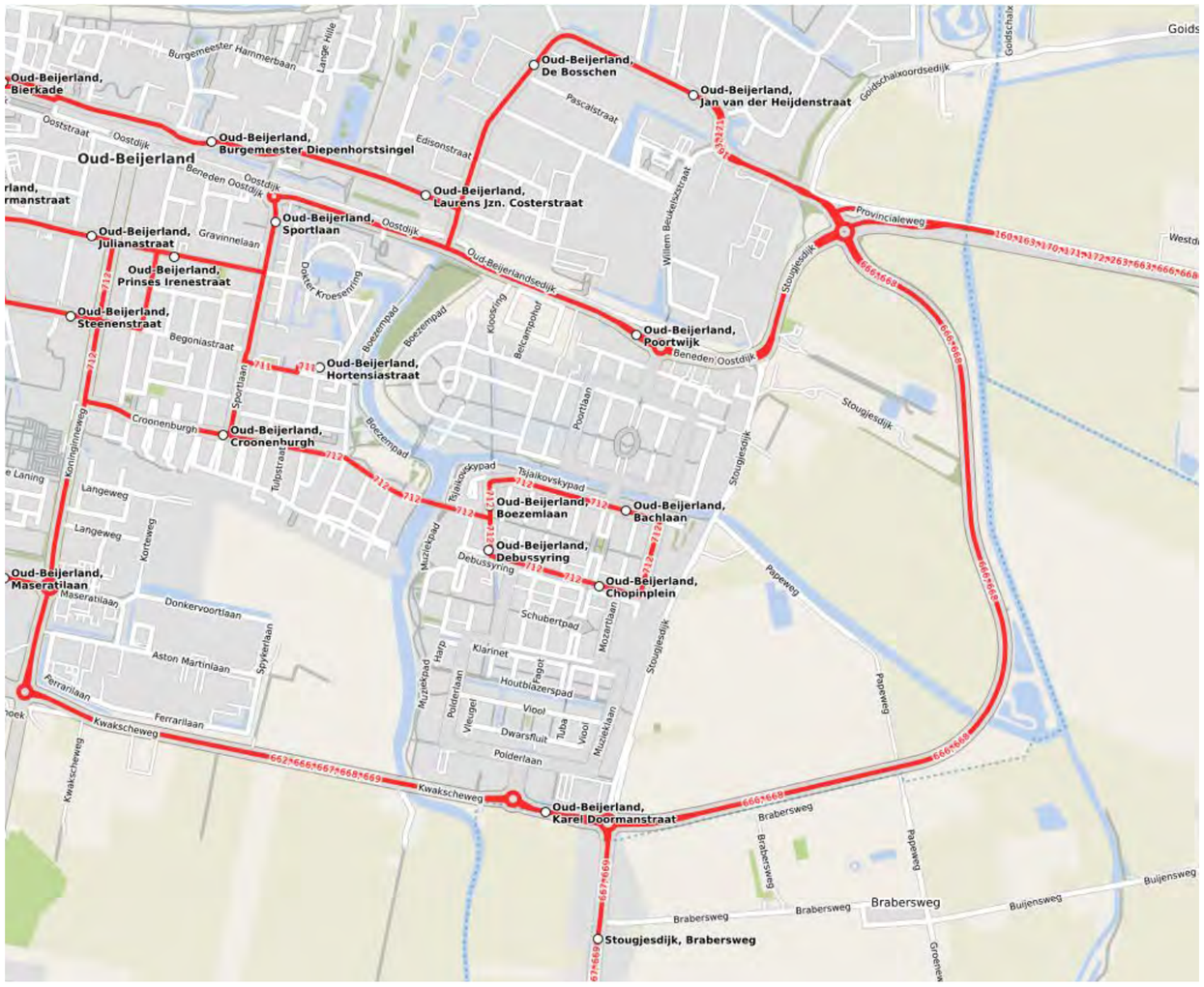
Tracé R-net



Hoofdstructuur

Busbaan

Huidige openbaar-vervoerlijnen



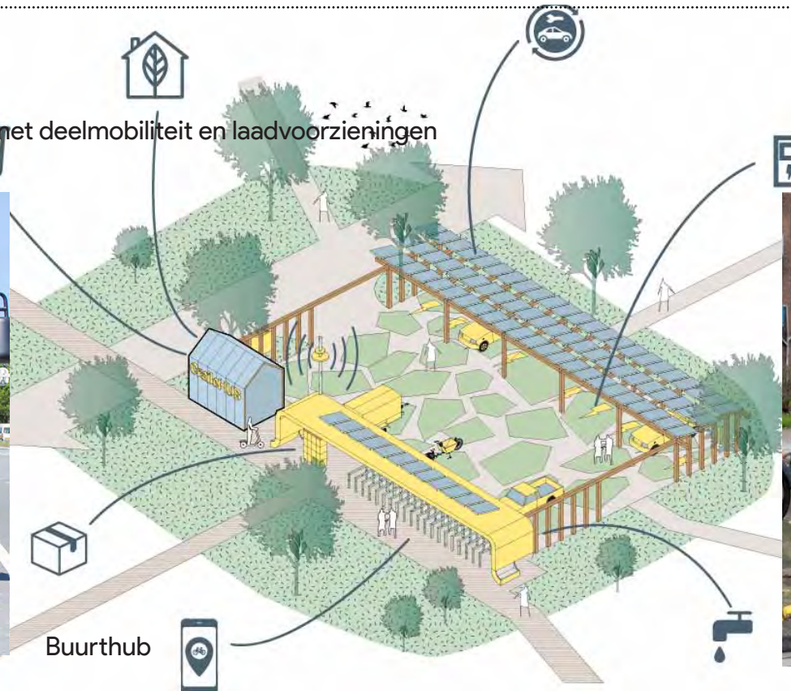
- Multimodaal
- Goed en veilig bereikbaar per fiets, openbaar vervoer en auto
- Mobiliteitsconcept met:
  - *voldoende elektrische laadpalen*
  - *deelmobiliteit (als aanvulling)*
  - *overstappunten (fiets -> OV)*
  - *groene parkeerplaatsen*
  - *pakketpunten voor bezorgdiensten*
  - *etc.*

Het is makkelijker en sneller om vanuit Stougjesdijk Oost per fiets naar het buurtwinkelcentrum, de sportverenigingen of het centrum van Oud-Beijerland te gaan dan per auto. Gezonde mobiliteit wordt gestimuleerd, maar ook goed openbaar vervoer, veilige autoroutes en voldoende parkeerplaatsen horen bij het integrale mobiliteitsconcept.

Deelmobiliteit voegt een extra mogelijkheid toe om je te verplaatsen.

Mobiliteitsconcept - hoogwaardig openbaar vervoer in combinatie met deelmobiliteit en laadvoorzieningen











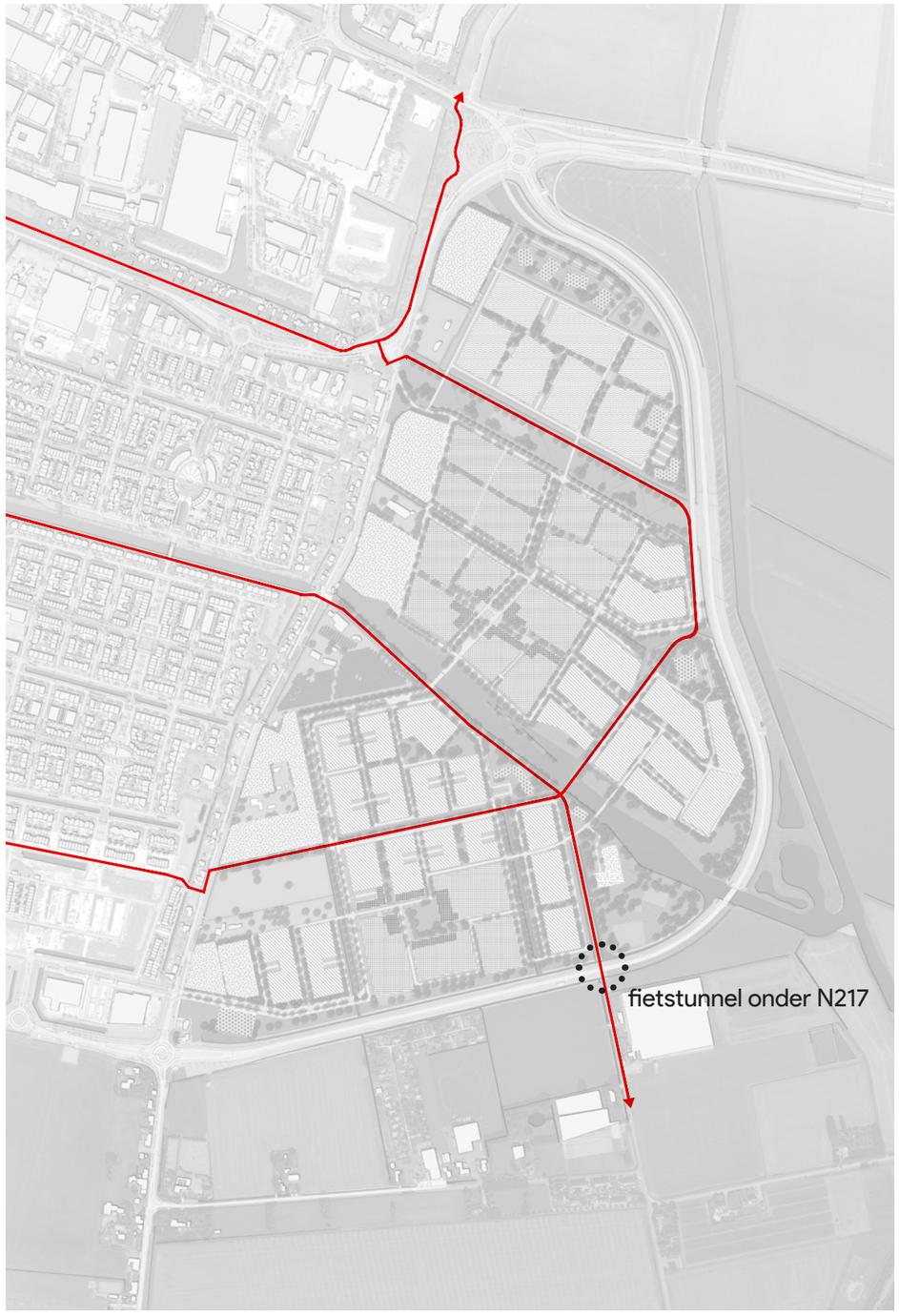








Hoofdfietsstructuur



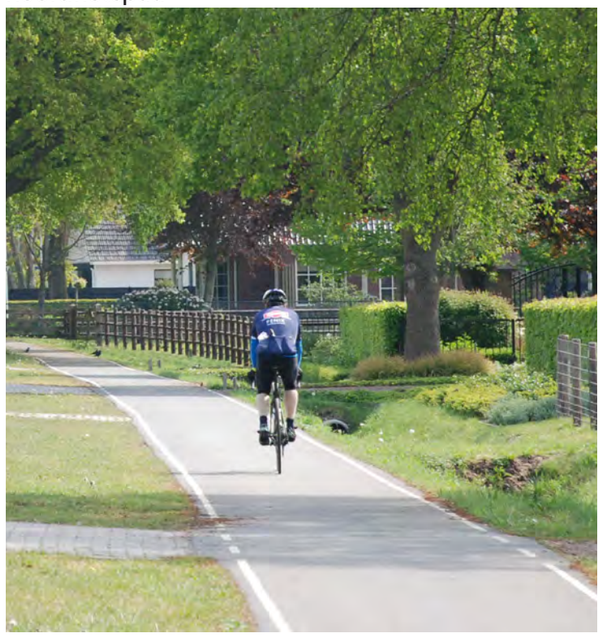
De hoofdfietsstructuur is een belangrijke structuur voor Stougjesdijk Oost. Hierbij horen ook de routes van en naar de rest van Oud-Beijerland en het centrum, alsmede de routes naar het buitengebied.

De Papeweg langs de kreek wordt een belangrijke fietsroute door het gebied heen, en verbindt Oud-Beijerland en Poortwijk via Stougjesdijk onder N217 door met de rest van de Hoeksche Waard. Langs het gebied lopen verschillende recreatieve fietsroutes. Deze fietsroutes zijn op een grotere schaal verbonden met de hele Hoeksche Waard. Op een kleinere schaal zijn de fietspaden ook snel verbonden met het centrum en verschillende wijken binnen Oud-Beijerland. De andere hoofdfietsroutes zijn ook zo ontworpen dat de verschillende buurten binnen Stougjesdijk goed worden verbonden met elkaar en met de rest van Oud-Beijerland.

Op de Papeweg komt een hoofdfietsroute



hoofdfietspad

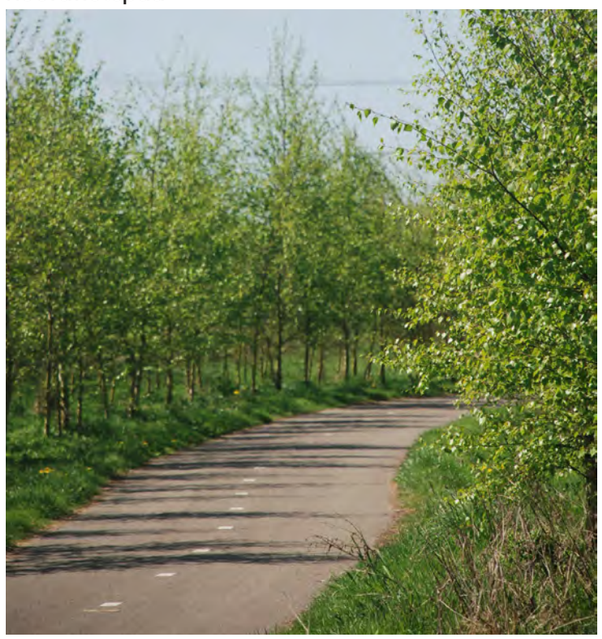




Fietsverbinding naar Poortwijk



hoofdfietspad



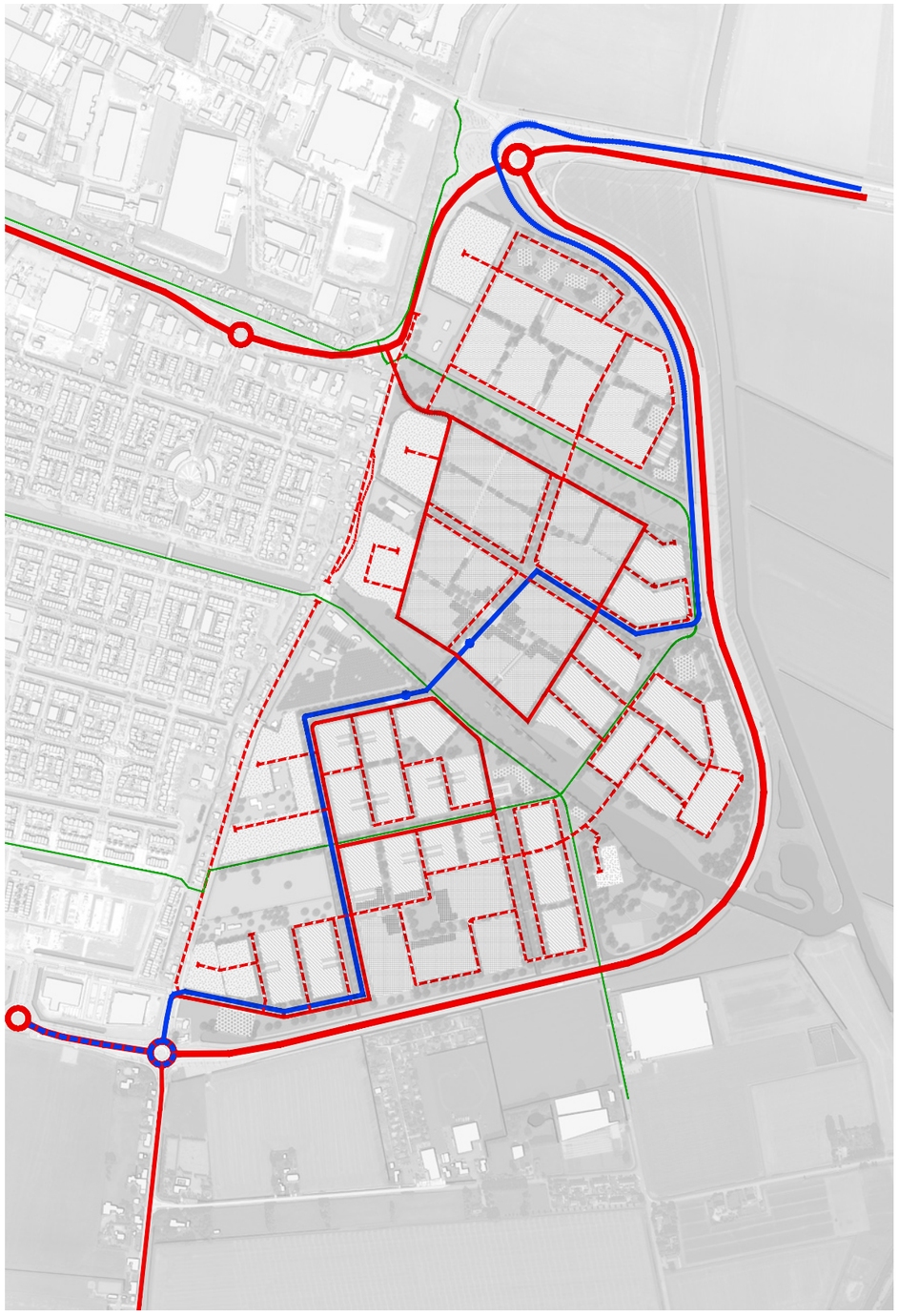


Verkeer en Parkeren

Ontsluiting Hoofdprincipe



Ontsluiting







stenige straten, grijze klinkers,
parkeren dominant in het beeld

In Stougjesdijk Oost komen geen ‘standaard’ straten. Een stenige straat met grijze betonklinkers en een beeld gedomineerd door parkeerplaatsen en auto’s wordt uitgesloten. Er komt een veelheid aan bijzondere openbare ruimtes, zoals hoven, erven, woonpaden, etc.

De gebiedsontsluiting is een nieuw ‘polderlint’. Deze loopt als een zigzag, en zoals oude polderwegen niet helemaal precies recht, door het gebied heen. Aan weerszijden van deze weg komt bebouwing, die net als bij bestaande polderwegen informeel is, afwisselend in korrel en oriëntatie. Soms ligt er een watergang of een fietspad naast.

Alle andere openbare ruimtes zijn korte woonstraatjes, soms smaller en soms breder dan men mag verwachten. Hierdoor ontstaan groene hoven, informele erven, groene stegen, woonpaden, knotboomlaantjes, etc. In de openbare ruimte wordt verharding tot het noodzakelijke minimum beperkt, en er wordt zoveel mogelijk groen toegepast. De openbare ruimte is functioneel gemengd, dubbelzinnig, informeel en onbenoemd. Naast standaard verharding kunnen ook halfverharding, halfopen verharding, stelconplaten, etc. worden toegepast.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en uit het zicht in parkeerkoffers of parkeerhofjes.

Principe: groene, autoluwe woonstraten - woonhoven, - paden, etc.


groene hof en woonpaden


informeel


paden en veel groen


wonen in het groen, woonpad


informele weggetjes


erf-inrichting

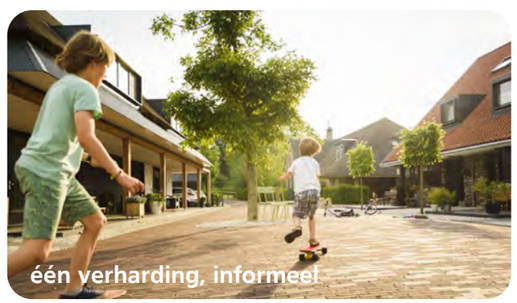

gemengd gebruik van de openbare ruimte


erf-inrichting


halfopen verharding


één verharding, informeel


wonen in het groen, woonpad


één verharding, informeel


zicht op het landschap


groene hof en woonpaden


smalle steeg

Principes parkeren

Parkeren op eigen terrein







Parkeren in de openbare ruimte














Parkeren in parkeerkoffers









Parkeren op binnenterrein













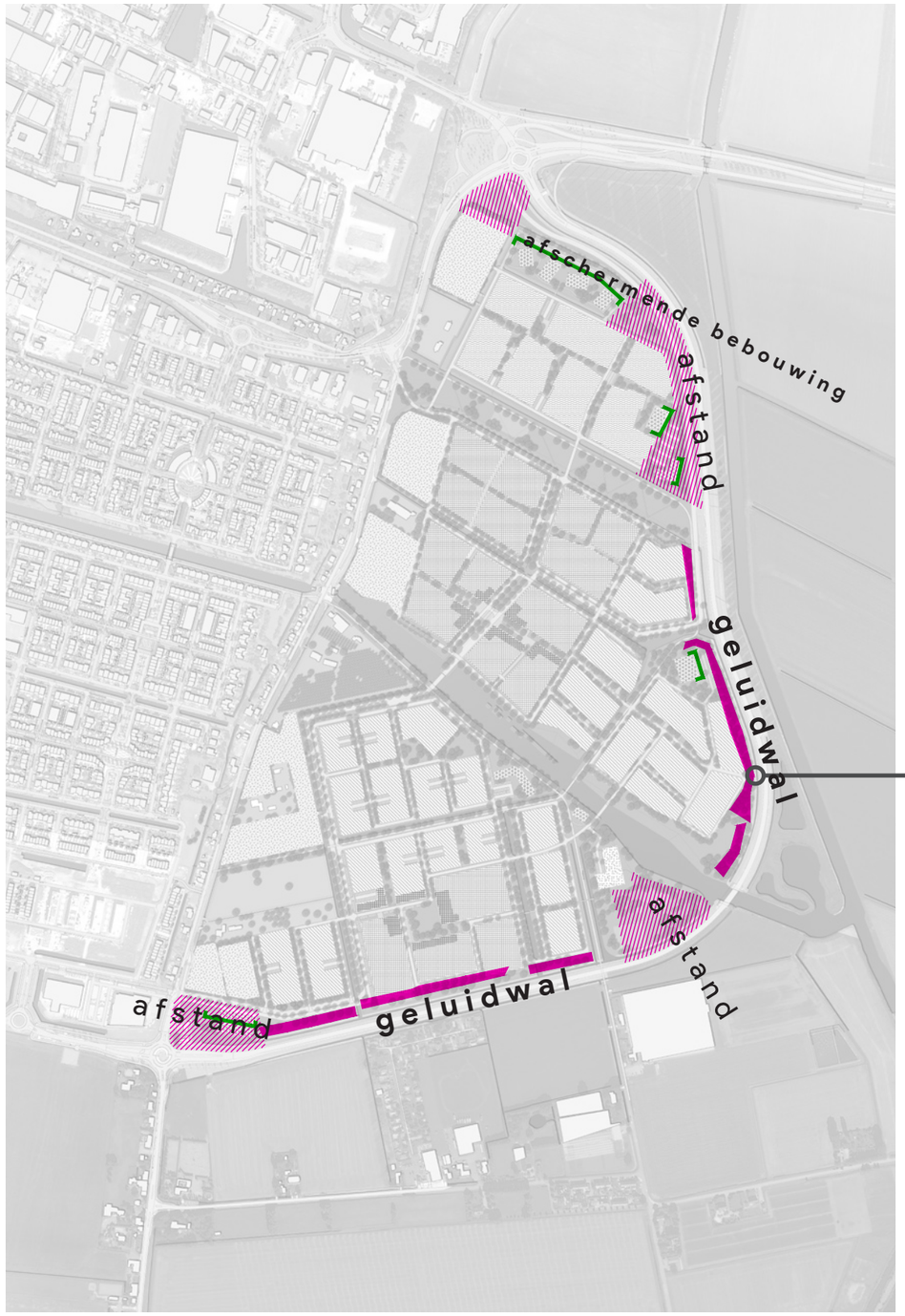
Parkeren eigen terrein

Parkeren openbare ruimte

Parkeerkoffers

Parkeren op binnenterrein

Geluid N217



De locatie is gelegen binnen de wettelijke onderzoekzone voor wegverkeerslawaai van de N217 en de route Stougjesdijk. De locatie is gelegen buiten de zone van een spoorlijn en gezoneerde industrieterreinen, de geluidaspecten railverkeerslawaai en industrielawaai zijn daarom buiten beschouwing te laten.Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om na te gaan wat de invloed is van omliggende wegen op het plangebied en vice versa, wat de gevolgen van de ruimtelijke ontwikkeling zijn op de omgeving.

Uit dit eerste verkennende onderzoek kan worden geconcludeerd dat vooral het verkeer op de N217 en de nieuwe ontsluitingsweg in het plan een geluidbelasting veroorzaakt die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Geluidbelastingen hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB zijn niet aan de orde. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, moet in het kader van het akoestisch onderzoek voor de ruimtelijke procedure, onderzoek worden gedaan naar maatregelen die de geluidbelasting reduceren. Voor de N217 is de toepassing van een stiller wegdek beschouwd al dan niet in combinatie met een geluidscherm van 2 meter hoogte. Deze maatregelen leiden er naar verwachting niet toe dat bij alle woningen aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.

De woningen waarvoor een hogere waarde noodzakelijk is, moeten op grond van het gemeentelijke hogere-waardenbeleid een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte hebben. Om dit te bereiken is het noodzakelijk dat de (eerstelijns) woningen langs de beschouwde wegen worden gebouwd met de voorzijde naar de weg en de tuin aan de van de weg afgekeerde zijde van de woning. Eveneens moet bij de verdere voorbereiding van het plan rekening worden gehouden met het verkeer op de (nieuwe) ontsluitingsweg in het plangebied en het akoestisch effect bij bestaande woningen door de verkeersproductie van de planontwikkeling.

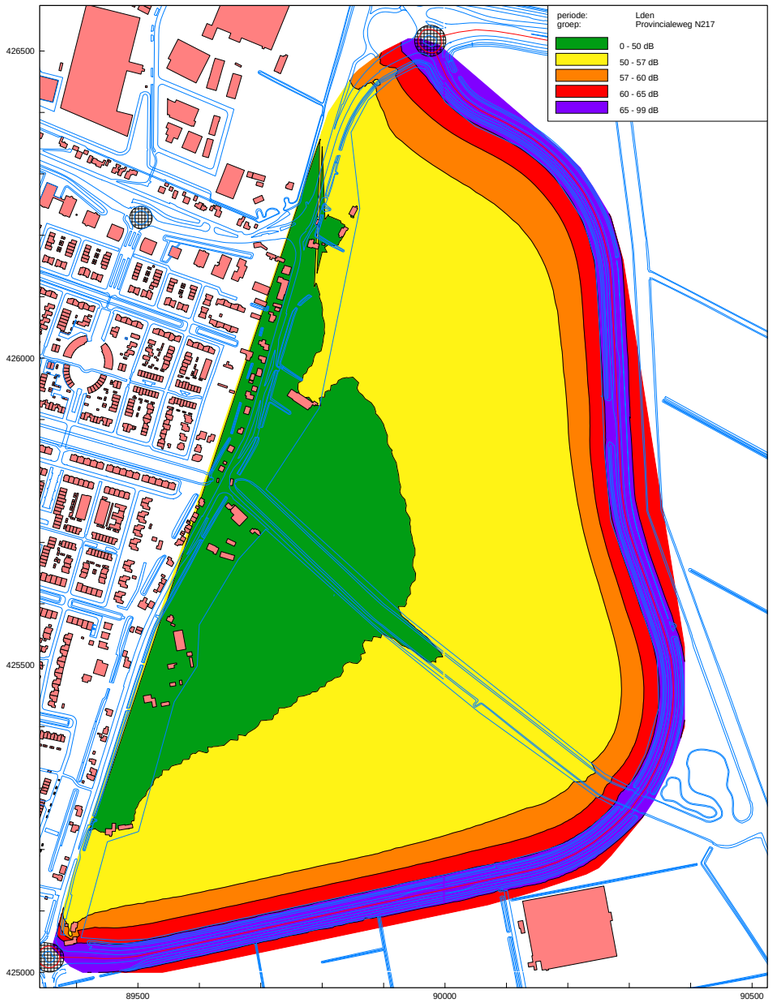




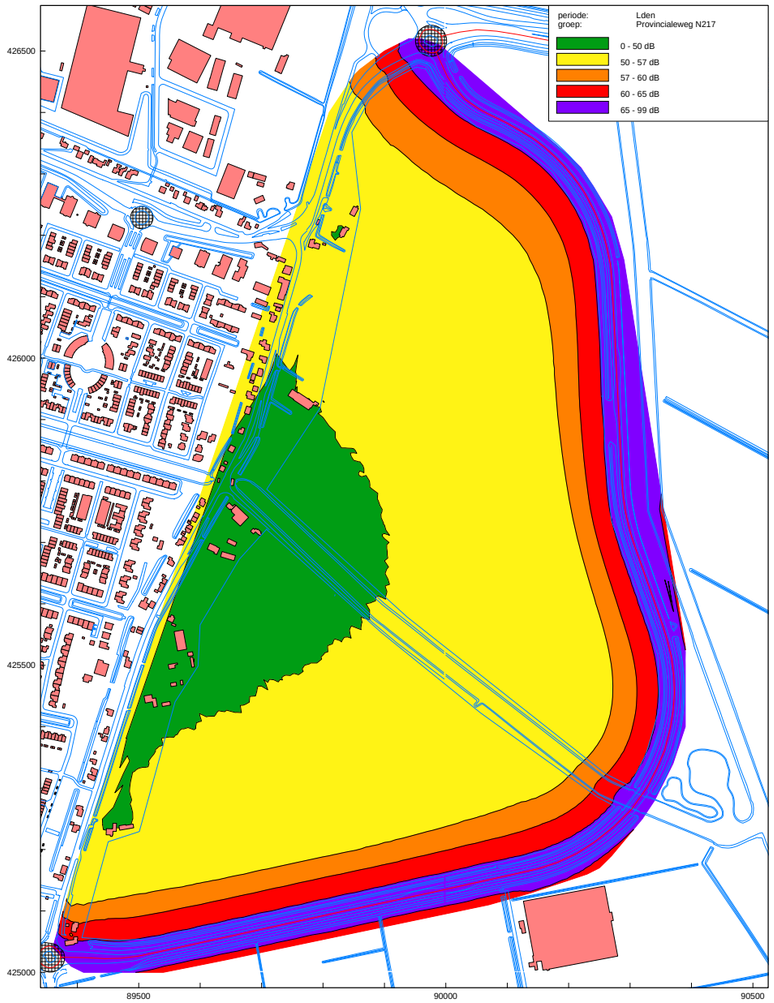


Geluidswal *1.100 m¹ 45% vd totale lengte*
Voldoende afstand houden
Geluidafschermende bebouwing

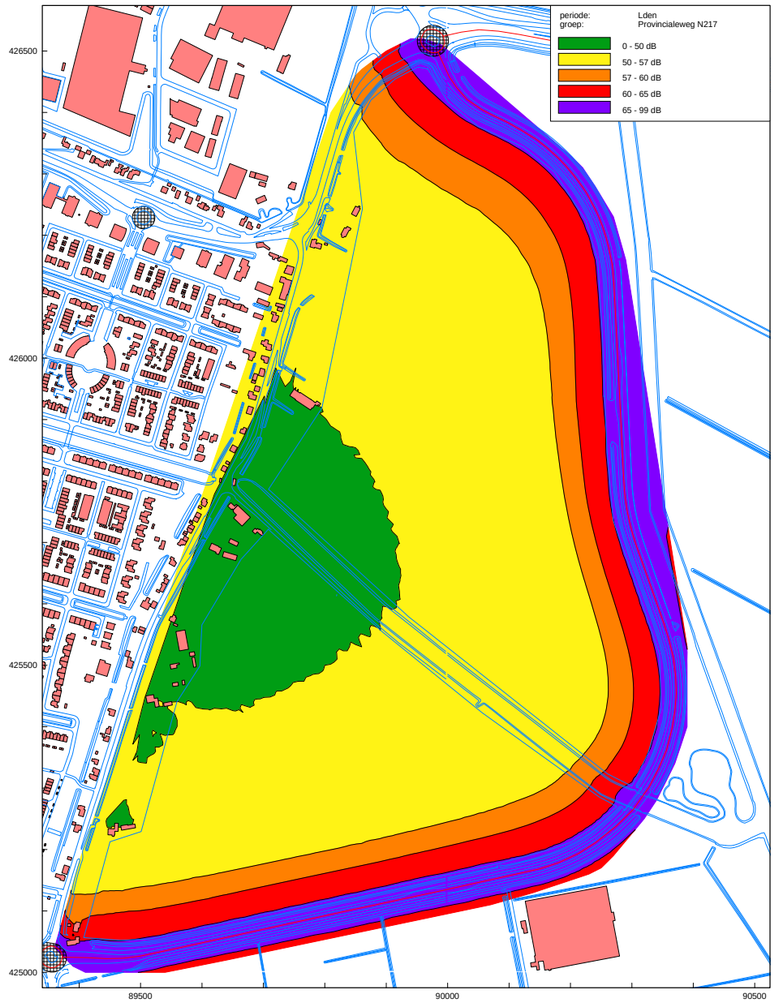
waarneemhoogte 1,5m.

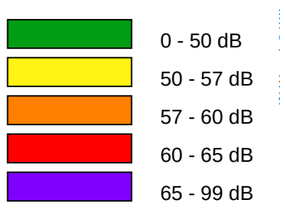


waarneemhoogte 4,5m.



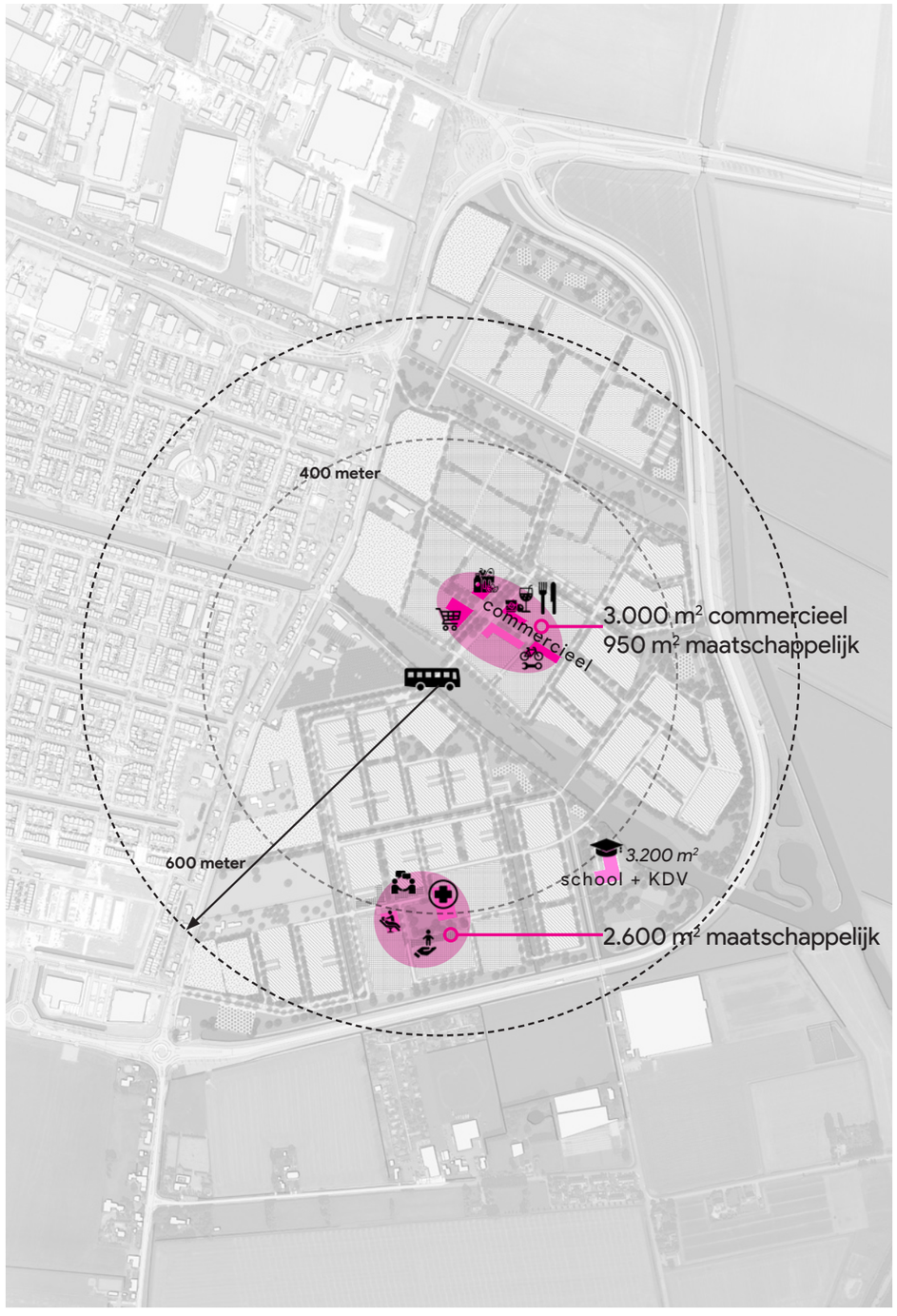
waarneemhoogte 7,5m.





bron: Verkennend akoestisch onderzoek Stougjesdijk Oost - Z-18-340769

Voorzieningen buurt-ondersteunend



overzicht maatschappelijke voorzieningen

Wijkgebouw	600 m²		
Uitbreiding wijkgebouw *(cultuurhuis, jongerencentrum)*	300 m²		
Wijkplein		600 m²	*3x200m²*
Buurttuin		400 m²	
JOP		100 m²	
Speelplekken		1.200 m²	*10x speel- en beweegplaats*
Basisschool	2.300 m²		
Schoolplein		1.200 m²	
Kinderopvang	650 m²		
Opvanglocatie	250 m²		
Dagbesteding, ambulante zorg, wijkzorg	300 m²		
Eerstelijnszorg, gezondheidscentrum	1.500 m²		
huisarts	*400 m²*		
praktijkondersteuner	*300 m²*		
behandelaar	*200 m²*		
apotheek	*200 m²*		
consultatiebureau	*200 m²*		
verloskundige	*200 m²*		
Uitbreiding gezondheidscentrum	850 m²		
Totaal gebouwd	**6.750 m²**		
Totaal buitenruimte		**3.500 m²**	
Totaal			**10.250 m²**

Commercieel: 3.000 m²
(t.p.v. bushalte R-net, als levendige plint voor centrum van de wijk)

Maatschappelijk: 10.000 m²
(onderwijs, gezondheidsfaciliteiten, kinderopvang)


Winkel
Boomgaard
Serre










Bike Project






gezondheidscentrum









Wijkpleinen



Speelplekken



Buurttuin

In proefverkaveling:

Speelplekken	***aantal***	***min. grootte***		
Speelplek A (0-6 jaar - 150m.)	13 x	100 m^2	1.300 m^2	speel- en beweegplaatsen 19x
Speelplek B (6-12 jaar - 250m.)	6 x	1.000 m^2	6.000 m^2	
Speelplek C (12> jaar - 400m.)	2 x	2.000 m^2	4.000 m^2	JOP 2x
			11.300 m^2	

Wijkpleinen 5x	
Wijkplein Zuid	2.000 m^2
Wijkplein Midden	2.100 m^2
Wijkplein Centrum	1.700 m^2
Wijkplein Noord 1	1.250 m^2
Wijkplein Noord 2	1.500 m^2
	8.550 m^2

Fasering



Fase 1 600 woningen
Fase 2 600 woningen
Fase 3 600 woningen
Fase 4 685 woningen

Uitgangspunten fasering

Per fase…:
- …gevarieerd woningaanbod (sociaal t/m vrije sector)
- …aanbod in verschillende milieus (kern, buurten, erven)
- …ontwikkeling aan beide zijden van de kreek
- …ongeveer 600-700 woningen (in 4 fasen)

Proefverkaveling







Ruimtelijk Raamwerk



Proefverkaveling

Waterrijk
Spoorbaanpark
Spoorbaanhof
Nieuw Beadijk
Tuinderhof
Nieuwlandschekant
Nieuw Gieterij
Munnikenrijde
Papenhof
Eeuwis
Stougjeshof
Poortselaan

Doelgroep



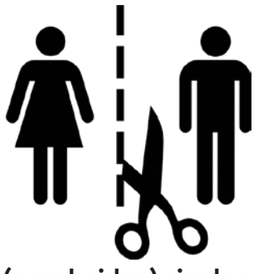
starters op de woningmarkt



jonge gezinnen



gezinnen



(gescheiden) singles



eenouder-gezinnen



senioren
levensloopbestendig



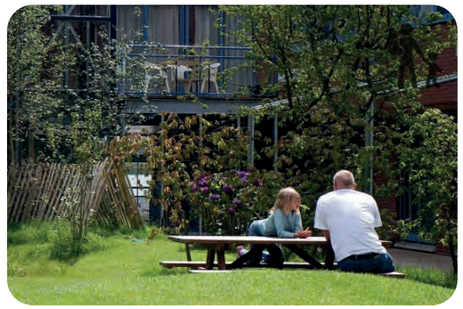












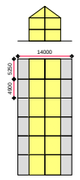


Bouwstenen

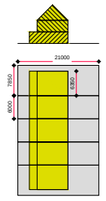
‘kavelbibliotheek’

rijenwoningen

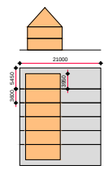
A
Rug-aan-rugwoningen



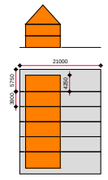
B
Beneden-bovenwoning



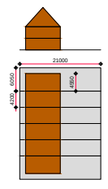
C
Rijwoning 3,6



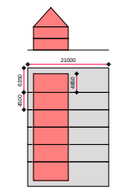
D
Rijwoning 3,9



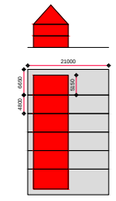
E
Rijwoning 4,2



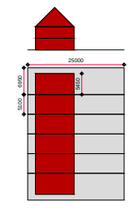
F
Rijwoning 4,5



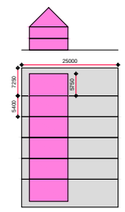
G
Rijwoning 4,8



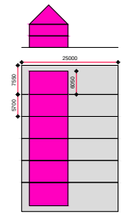
H
Rijwoning 5,1



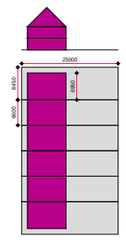
I
Rijwoning 5,4



J
Rijwoning 5,7

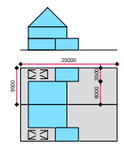


K
Rijwoning senioren 6,6

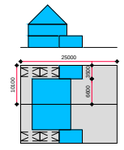


twee-onder-één-kapwoningen

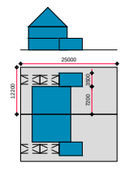
L
2^1-kap S 6,0



M
2^1-kap M 6,6

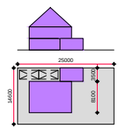


N
2^1-kap L 7.2

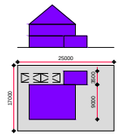


vrijstaande woningen

O
Vrijstaand L

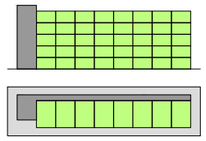


P
Vrijstaand XL

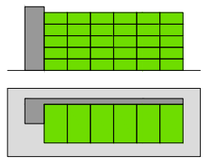


appartementen

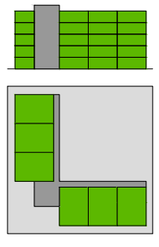
Q
Appartement XS



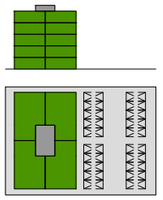
R
Appartement S



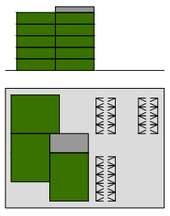
S
Appartement M



T
Appartement L



U
Appartement XL



Normen bouwstenen

		Beukmaat	Kaveldiepte	Gem. Kavelbreedte	Normkavel	Verharding	Groen	Water	Bruto
A	Rug-aan-rugwoning	4,9 m^1	7 m^1	4,9 m^1	34 m^2	70 m^2	45 m^2	10 m^2	159 m^2
B	Beneden-bovenwoning	6,0 m^1	21 m^1	6,5 m^1	68 m^2	45 m^2	45 m^2	9 m^2	167 m^2
C	Rijwoning 3,6	3,6 m^1	21 m^1	4,1 m^1	85 m^2	68 m^2	45 m^2	13 m^2	211 m^2
D	Rijwoning 3,9	3,9 m^1	21 m^1	4,4 m^1	92 m^2	70 m^2	45 m^2	13 m^2	220 m^2
E	Rijwoning 4,2	4,2 m^1	21 m^1	4,7 m^1	98 m^2	73 m^2	45 m^2	14 m^2	231 m^2
F	Rijwoning 4,5	4,5 m^1	21 m^1	5,0 m^1	104 m^2	75 m^2	45 m^2	15 m^2	239 m^2
G	Rijwoning 4,8	4,8 m^1	21 m^1	5,4 m^1	114 m^2	84 m^2	45 m^2	16 m^2	259 m^2
H	Rijwoning 5,1	5,1 m^1	25 m^1	5,7 m^1	143 m^2	89 m^2	35 m^2	19 m^2	286 m^2
I	Rijwoning 5,4	5,4 m^1	25 m^1	6,0 m^1	150 m^2	91 m^2	35 m^2	19 m^2	296 m^2
J	Rijwoning 5,7	5,7 m^1	25 m^1	6,3 m^1	158 m^2	92 m^2	35 m^2	20 m^2	305 m^2
K	Rijwoning senioren 6,6	6,6 m^1	25 m^1	7,2 m^1	180 m^2	96 m^2	35 m^2	23 m^2	335 m^2
L	2^1-kap S 6,0	6,0 m^1	25 m^1	9,5 m^1	238 m^2	84 m^2	35 m^2	24 m^2	381 m^2
M	2^1-kap M 6,6	6,6 m^1	25 m^1	10,1 m^1	253 m^2	83 m^2	35 m^2	25 m^2	396 m^2
N	2^1-kap L 7,2	7,2 m^1	25 m^1	12,2 m^1	305 m^2	92 m^2	35 m^2	29 m^2	462 m^2
O	Vrijstaand L	8,1 m^1	25 m^1	14,6 m^1	365 m^2	107 m^2	35 m^2	34 m^2	541 m^2
P	Vrijstaand XL	9,0 m^1	25 m^1	17,0 m^1	425 m^2	118 m^2	35 m^2	39 m^2	617 m^2

		BVO	GBO					
Q	Appartement XS - studio	35 m^2	28 m^2	18 m^2	53 m^2	35 m^2	6 m^2	112 m^2
R	Appartement S - tweekamer	60 m^2	48 m^2	30 m^2	58 m^2	35 m^2	7 m^2	130 m^2
S	Appartement M - tweekamer	75 m^2	60 m^2	40 m^2	58 m^2	35 m^2	8 m^2	140 m^2
T	Appartement L - driekamer	90 m^2	72 m^2	55 m^2	50 m^2	35 m^2	7 m^2	147 m^2
U	Appartement XL - driekamer	125 m^2	106 m^2	64 m^2	53 m^2	35 m^2	8 m^2	160 m^2

waternorm

10,0% van de toegevoegde verharding

Parkeernormen

		parkeernormen (gemeente Hoeksche Waard)			*voorstel gemeete Hoeksch Waard:* **parkeernormen o.b.v. mobiliteitsconcept**		
		parkeernorm	*eigen terrein*	*openbaar gebied*	*parkeernorm*	*eigen terrein*	*openbaar gebied*
A	Rug-aan-rugwoning	1,0 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.	0,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.
B	Beneden-bovenwoning	1,0 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.	0,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.
C	Rijwoning 3,6	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.
D	Rijwoning 3,9	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.
E	Rijwoning 4,2	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.
F	Rijwoning 4,5	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.
G	Rijwoning 4,8	1,6 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,6 p.p./won.	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.
H	Rijwoning 5,1	1,9 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.
I	Rijwoning 5,4	1,9 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.
J	Rijwoning 5,7	1,9 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.
K	Rijwoning senioren 6,6	1,9 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.
L	2^1-kap S 6,0	1,9 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,9 p.p./won.	1,7 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,7 p.p./won.
M	2^1-kap M 6,6	2,1 p.p./won.	1,5 p.p./won.	0,6 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,5 p.p./won.	0,4 p.p./won.
N	2^1-kap L 7,2	2,1 p.p./won.	1,5 p.p./won.	0,6 p.p./won.	1,9 p.p./won.	1,5 p.p./won.	0,4 p.p./won.
O	Vrijstaand L	2,2 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,5 p.p./won.	2,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
P	Vrijstaand XL	2,2 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,5 p.p./won.	2,0 p.p./won.	1,7 p.p./won.	0,3 p.p./won.
Q	Appartement XS - studio	1,0 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.	0,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.
R	Appartement S - tweekamer	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.
S	Appartement M - tweekamer	1,4 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,4 p.p./won.	1,2 p.p./won.	0,0 p.p./won.	1,2 p.p./won.
T	Appartement L - driekamer	1,8 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.	1,6 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,6 p.p./won.
U	Appartement XL - driekamer	2,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	1,0 p.p./won.	1,8 p.p./won.	1,0 p.p./won.	0,8 p.p./won.

Rekenprogramma

- **A** Rug-aan-rugwoning
- **B** Beneden-bovenwoning
- **C** Rijwoning 3,6
- **D** Rijwoning 3,9
- **E** Rijwoning 4,2
- **F** Rijwoning 4,5
- **G** Rijwoning 4,8
- **H** Rijwoning 5,1
- **I** Rijwoning 5,4
- **J** Rijwoning 5,7
- **K** Rijwoning senioren 6,6
- **L** 2^1-kap S 6,0
- **M** 2^1-kap M 6,6
- **N** 2^1-kap L 7,2
- **O** Vrijstaand L
- **P** Vrijstaand XL

- **Q** Appartement XS - studio
- **R** Appartement S - tweekamer
- **S** Appartement M - tweekamer
- **T** Appartement L - driekamer
- **U** Appartement XL - driekamer



Proefverkaveling



A	Rug-aan-rugwoning sociaal	44	won.
B	Beneden-bovenwoning sociaal	92	won.
C	Rijwoning 3,6 sociaal	20	won.
D	Rijwoning 3,9 sociaal	140	won.
E	Rijwoning 4,2 sociaal	274	won.
F	Rijwoning 4,5 sociaal	166	won.
G	Rijwoning 4,8 sociaal	154	won.
H	Rijwoning 5,1	60	won.
I	Rijwoning 5,4	81	won.
J	Rijwoning 5,7	92	won.
K	Rijwoning senioren 6,6	88	won.
L	2^1-kap S 6,0	74	won.
M	2^1-kap M 6,6	56	won.
N	2^1-kap L 7,2	78	won.
O	Vrijstaand L	77	won.
P	Vrijstaand XL	60	won.
Q	Appartement XS - studio sociaal	30	won.
R	Appartement S - tweekamer sociaal	632	won.
S	Appartement M - tweekamer betaalbaar	186	won.
T	Appartement L - driekamer	37	won.
U	Appartement XL - driekamer	44	won.
Totaal		**2.485**	**won.**

Sociaal en Betaalbaar	1.738	won.	*69,9%*
Vrije sector	732	won.	*29,5%*
Appartamenten	929	won.	*37,4%*

Programma

Sociaal en betaalbaar



Vrije sector



Appartementen



Voorzieningen



Bouwhoogten



1 laag / 1 laag met kap
2 lagen met kap
3 lagen
4 lagen
5 lagen
6 lagen







Woonmilieu's

Deelgebieden






buurt noord
kern noord
buurt oost
buurt zuid
kern zuid
d i j k e r v e n

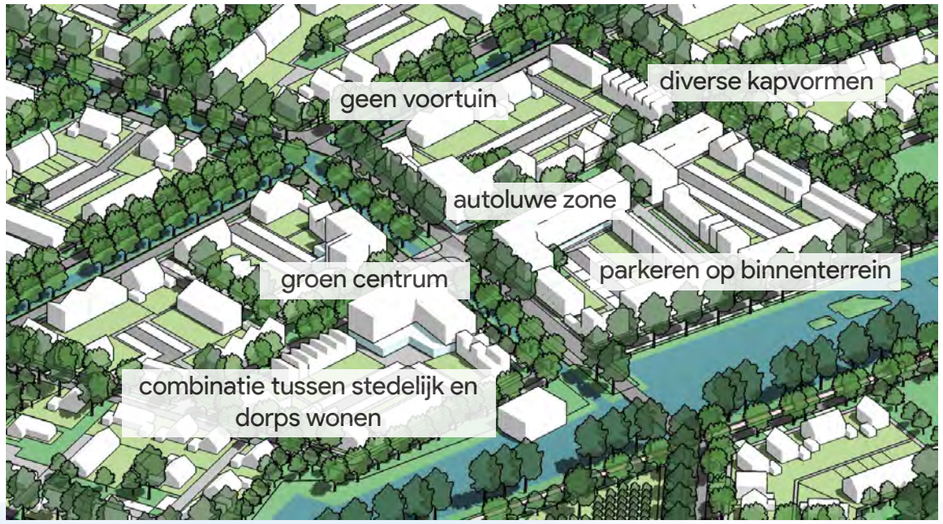
Kernen

De kernen bevindt zich op een centraal punt binnen het gebied en bevat appartementen, rijwoningen met verschillende kapvormen, en twee-onder-een-kapwoningen. Hierdoor zal er geen eentonig straatbeeld ontstaan. Deze woningen hebben geen voortuinen, maar alleen trottoirs. Dit maakt de overgangszone geen privégrond, maar ook geen openbare ruimte.
Het parkeren zal zo veel mogelijk plaatsvinden op de binnenterreinen van de bouwblokken. Deze binnenterreinen zullen worden voorzien van voldoende bomen zodat ook hier een aangename sfeer ontstaat. Het bezoekersparkeren zal ook in de buurtschappen zo veel mogelijk plaatsvinden aan de randen van het centrum zodat er een autoluw gebied ontstaat tussen de bouwblokken.
Een autoluw gebied zorgt ervoor dat er ruimte kan worden gemaakt voor groen. Elke straat wordt dan ook voorzien van groen. De straten aan het water, open plekken en pleinen die zijn ontstaan worden zo ingericht dat er parken en recreatie binnen de buurtschappen kan worden gecreëerd.



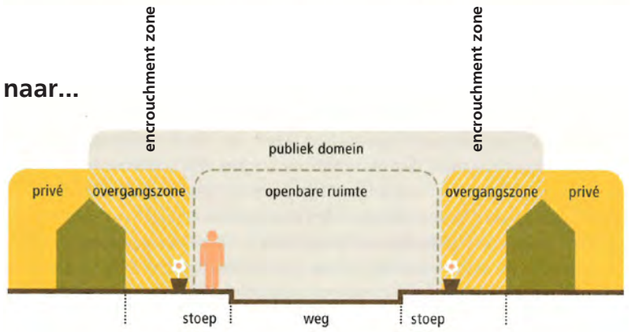






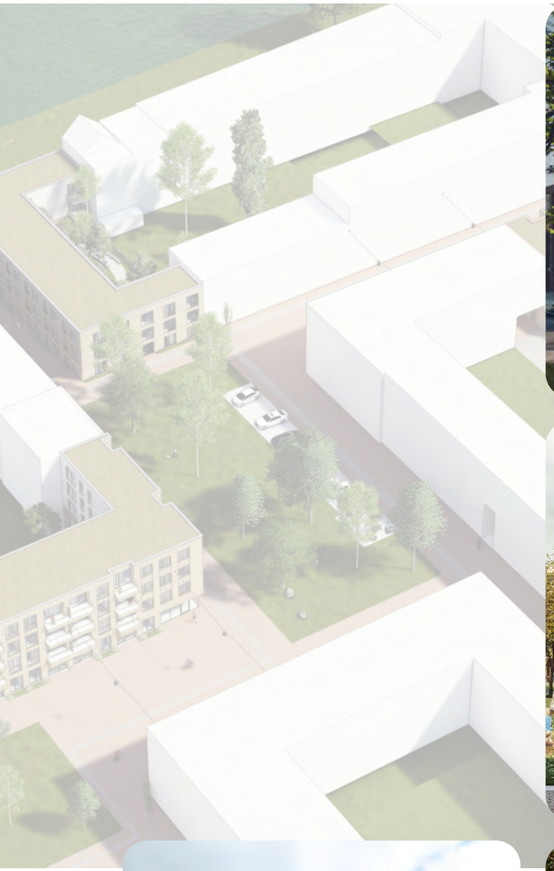
van...

naar...



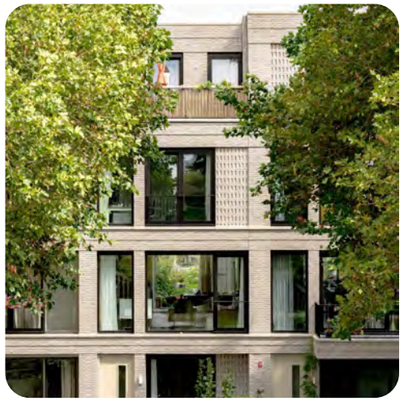


































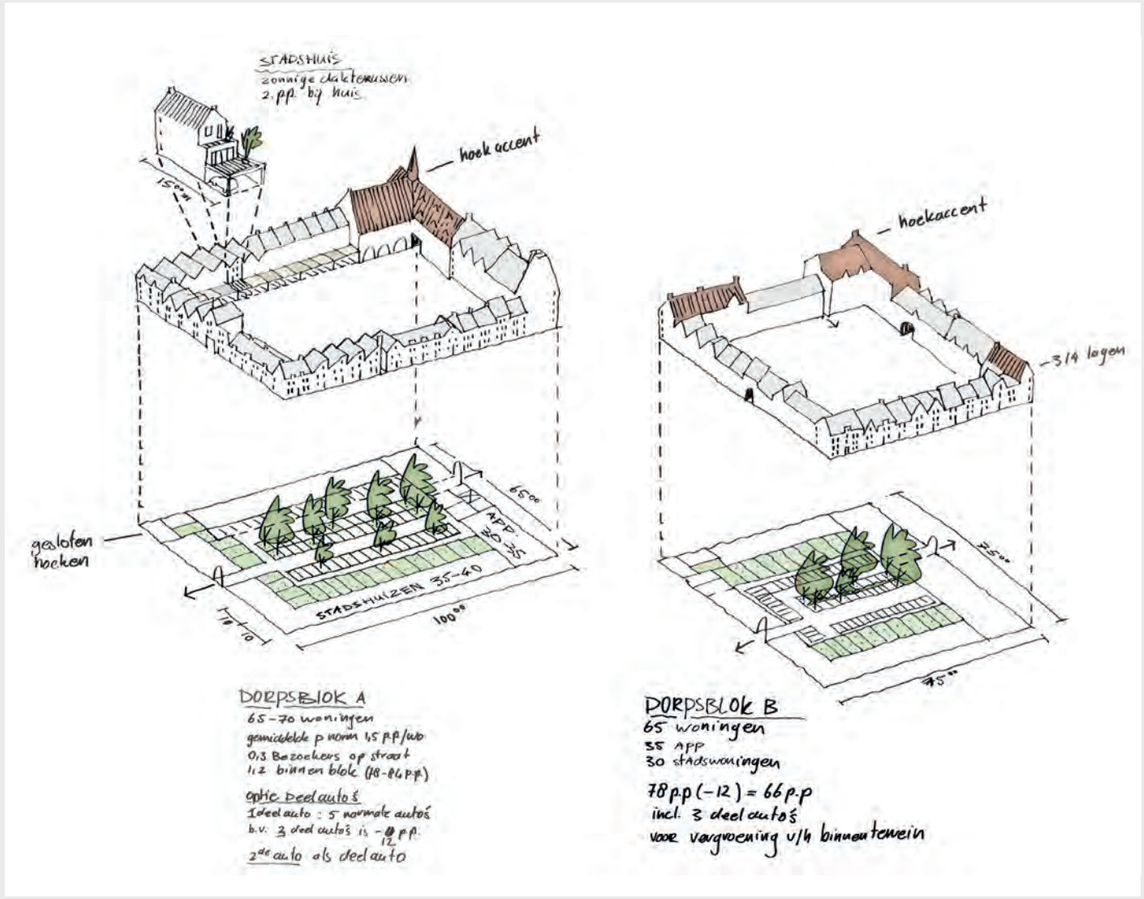
Kernen

- Hoge dichtheid
- Collectieve parkeeroplossingen
- Smalle straatprofielen
- Romantische dorpskernen omringd door groen

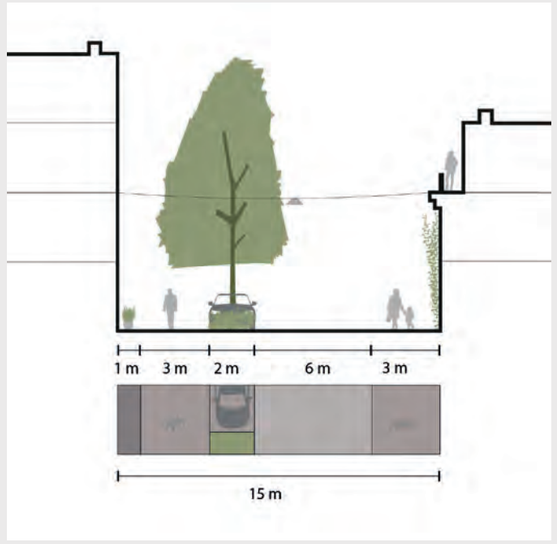


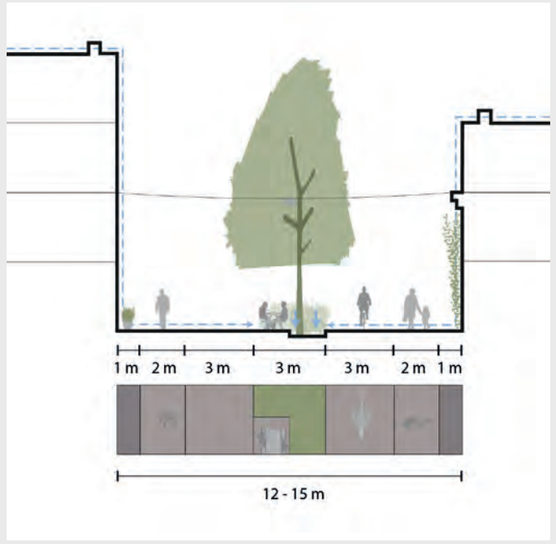


Hoge dichtheiden met dorpseblokken en slimme parkeeroplossingen



Principe Isometrie de woonblokken van de dorpskernen





Doorsnede: Smalle straten met aan één kant langsparkeren voor een rustig straatbeeld

Referenties geraadpleegd van Brandevoort de Veste

Buurten

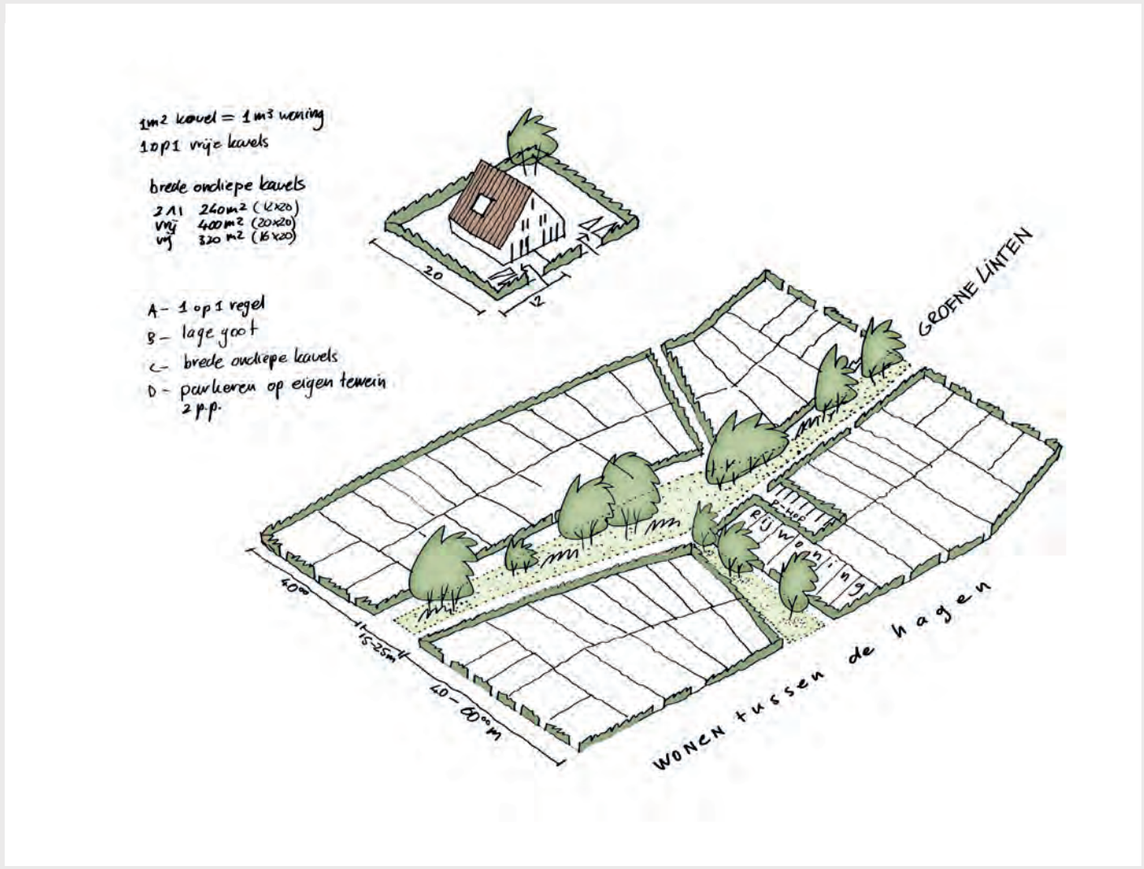
- Knikken in verkaveling geven een spannend straatbeeld
- Groene intieme oase middenin het straatbeeld
- Tweekappers afgewisseld met rijwoningen
- Hagen als erfafscheiding
- Parkeren in parkeerpockets



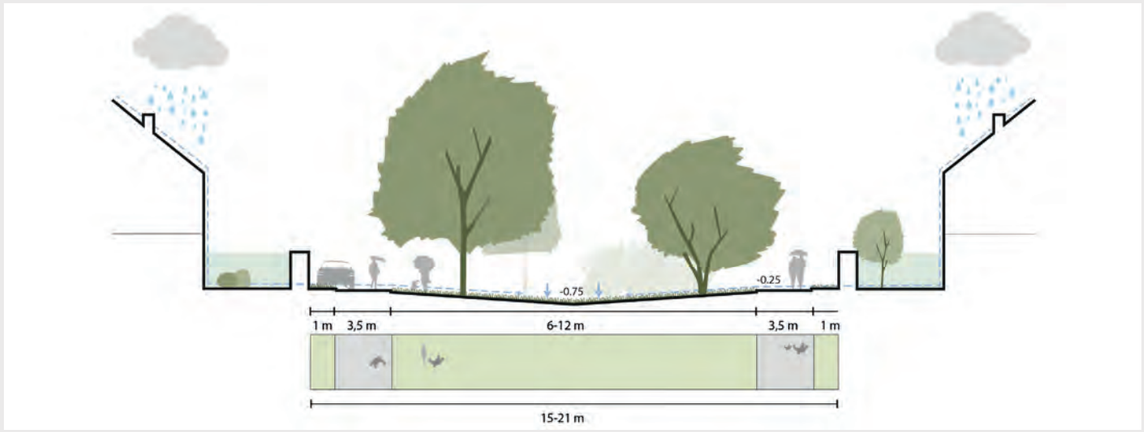
Wonen aan groene linten in het straatbeeld



Groene hagen en lage dakgoten voor het boerse karakter



Principe Isometrie van landelijk wonen straat



Doorsnede: Landelijk wonen

Referenties geraadpleegd van Piccardhof, Groningen

Buurten



De Buurten bevatten overeenkomstige kenmerken. Er worden vooral vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en rijwoningen gebouwd. Deze woningen bevatten diepe voortuinen en een verspringende rooilijn. Een opvallend kenmerk van deze buurten is dat er minder trottoirs worden aangelegd om een zo groen mogelijk beeld te creëren.

De twee-onder-één-kapwoningen hebben een zo danig brede kavel dat er naast het huis geparkeerd kan worden. Daarnaast wordt het bezoekers parkeren van deze woningen zo veel mogelijk beperkt op straat. Om deze reden worden de parkeerplaatsen voor bezoekers, waar dat mogelijk is, naar de uiteinden van de straten gebracht. De rijwoningen in deze Buurten hebben weinig mogelijkheden tot parkeren op eigen terrein. Het parkeren voor deze typologie zal aan de straat plaatsvinden of zal juist worden gevestigd op de binnenterreinen van de bouwblokken of in parkeerkoffers. Deze mogelijkheden zorgen ervoor dat er zo min mogelijk auto's zichtbaar op de straten worden geparkeerd.

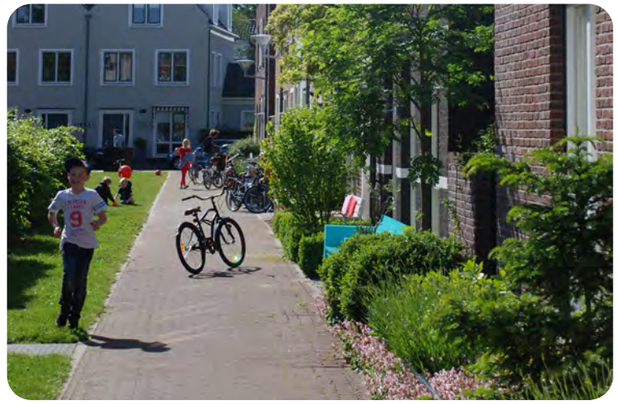
Doordat parkeren zoveel mogelijk op straat wordt beperkt ontstaan in deze Buurten veel ruimte voor groen. De verharding in deze straten zal niet centraal, maar juist links of rechts worden aangelegd. Zo ontstaat er aan één zijde extra ruimte. Deze ruimtes worden volledig groen ingericht en doordat het parkeren hier zo veel mogelijk wordt beperkt zal dit een veilige plek voor kinderen zijn om vrij te kunnen spelen.




























Dijkerven

De Dijkerven bevinden zich aan de rand van het gebied bij de Stougjesdijk. De woningen zijn vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen (en enkele rijenwoningen) welke omringd zijn door relatief veel ruimte en groen. Bewoners van deze woningen wonen midden in het groen, maar ook op loopafstand van de voorzieningen.
Het parkeren voor deze woningen vindt plaats op eigen terrein. Daarnaast zijn er waar nodig extra parkeerplaatsen aangelegd voor bezoekersparkeren.
Wat kenmerkend is voor deze woningen is dat de hiërarchie duidelijk is als het gaat om de bebouwing en de wegen. Er wordt bijvoorbeeld geen autoweg of trottoir aangelegd, maar hiervoor wordt hetzelfde materiaal gebruikt. Hetzelfde geld voor de bebouwing. Zonder dat wordt aangegeven wat een woning of schuur is is dit toch duidelijk te zien vanaf de buitenkant.














VOGELVLUCHT
SFEERIMPRESSIE





























Dijkerven



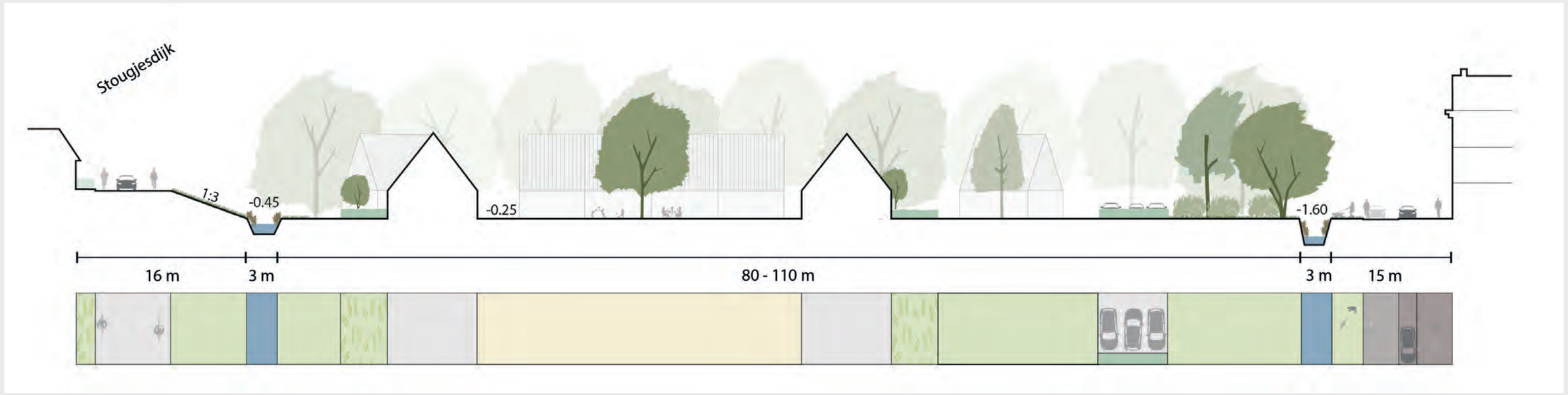
Collectief woonmilieu met eigen tuinen



Boerenschuren grenzend aan het landschap



Meerderen boerenerven als mosaiek in het landschap



Doorsnede: Het boerenerf vanaf de dijk tot de dorpskern

Referentie foto's geraadpleegd van Veghels Buiten

Dijkerven

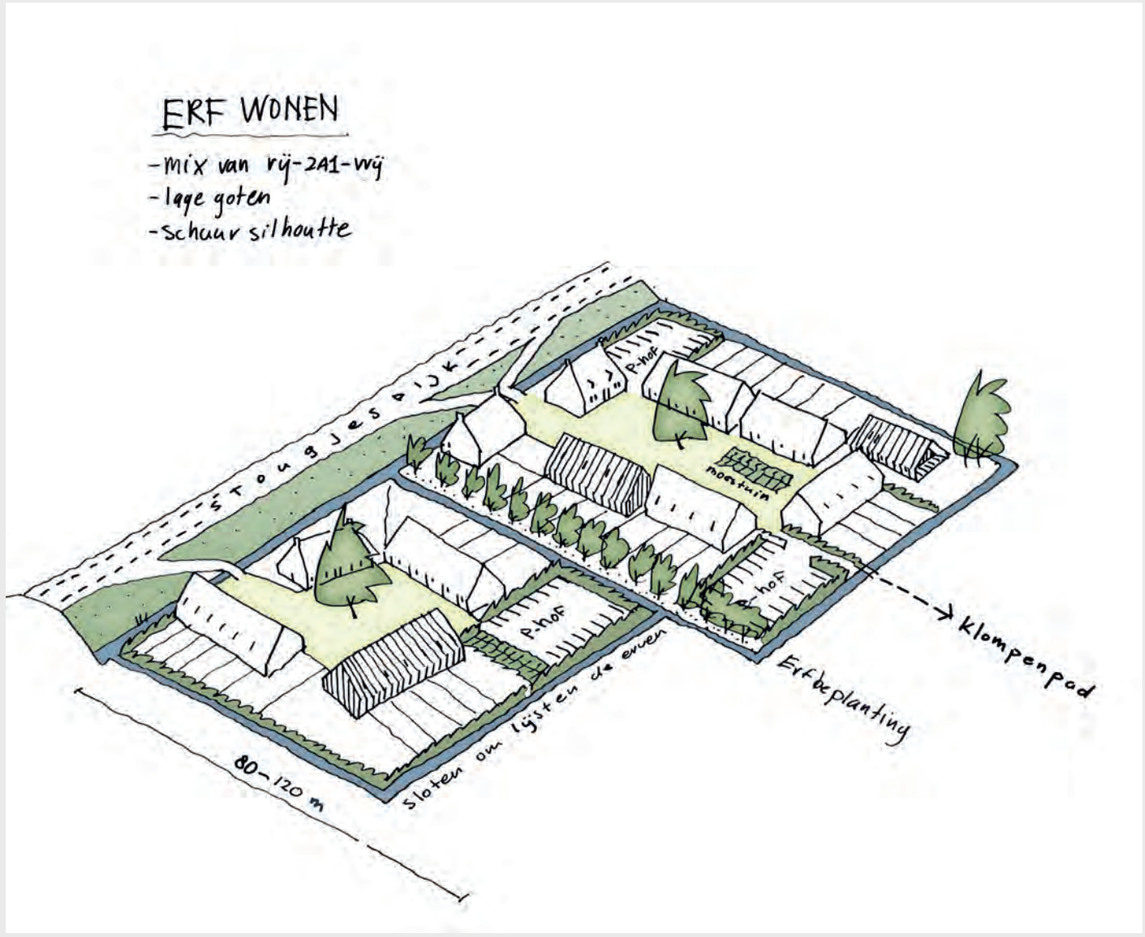
- Boerenerven aan de historische dijk
- Mix van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande schuurwoningen
- Parkeerpockets



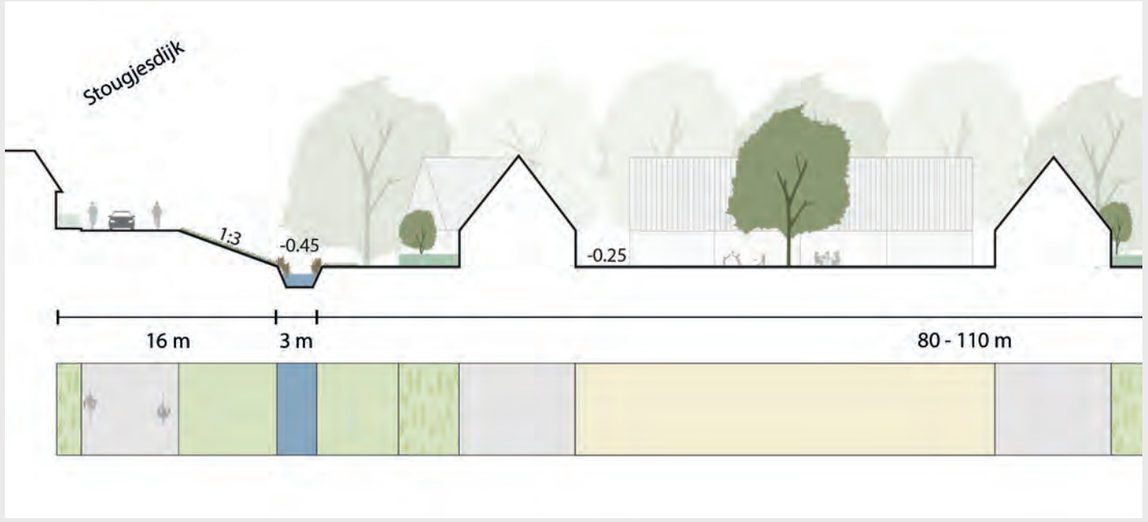
Kleinschalig wonen in boerenhuizen in intieme groene straten



Collectieve boerenerven gelegen in het landschap



Principe Isometrie van wonen in een boerenerf



Doorsnede Boerenerven aan de Stougjesdijk

Referenties geraadpleegd van Veghels Buiten

Appartementen

In het hele plangebied komen naast grondgebonden woningen ook appartementen. De meeste appartementen komen in de ‘kernen’, maar er is ook een aantal locaties waar kleinschalige appartementenvilla’s komen op plekken waar bijvoorbeeld verschillende landschappelijke lijnen elkaar kruisen. Zo zijn ze verankerd met het landschap.

Deze complexen zullen een moderne en horizontale uitstraling krijgen zoals dat in de referentiebeelden te zien is. Het parkeren van deze complexen zal plaatsvinden op eigen terrein. De grote overeenkomst tussen de appartementencomplexen is dat ze allen omringd zijn door groen en water. Zo zullen de bewoners uitkijken op groen en/of water waardoor men ook hier het idee heeft dat er wordt gewoond in een groen woonmilieu.


































Naar een nieuwe beeldidentiteit voor Stougjesdijk Oost

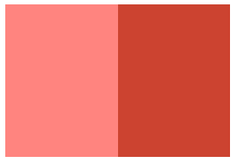
kleur, materiaal, stijl



















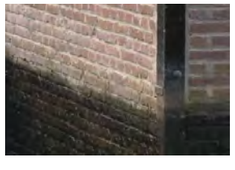




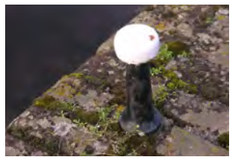


















teerkleur
RAL 9005 (gitzwart)

karperkleur
kalksteenkleur (Bentheimer) /ijzeroer













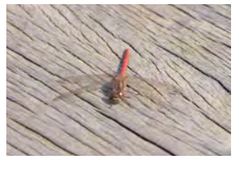
























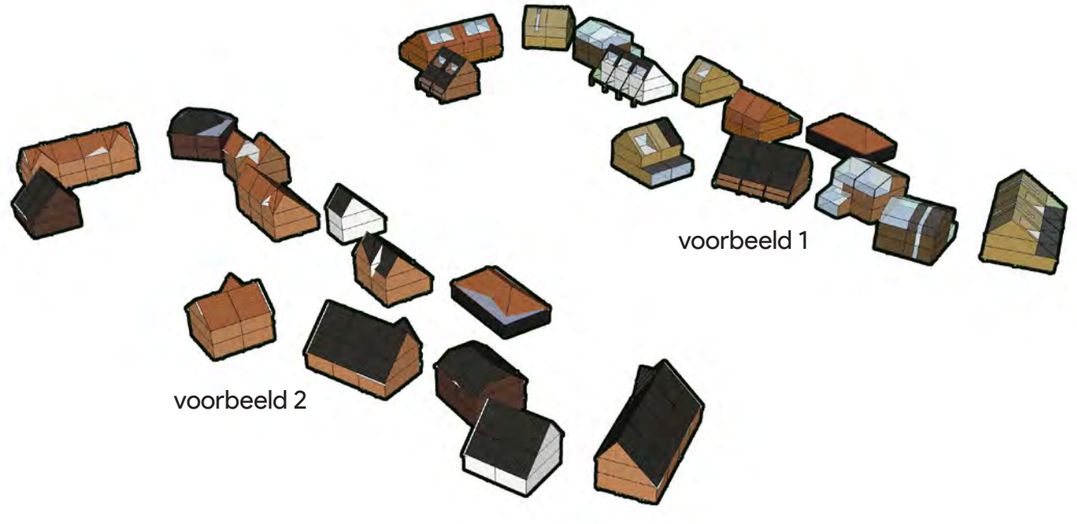
Naar een nieuwe beeldidentiteit voor Stougjesdijk Oost

kleur, materiaal, stijl



catalogus van verschillende kleuren, materialen, stijlen en typologieën.
met weinig middelen veel variatie

erven en buurtschappen samenstellen uit de catalogus







Ruimtelijk Raamwerk




noordbuurt
Nieuwendijk
Nieuwendijk
oostbuurt
Nieuw Geuip
zuidbuurt
Nieuwe Kant

bpd

Adriaan van Erk

RoosdomTijhuis

syntrus | achmea
real estate & finance

AM

Ballast Nedam
Development

VAN DER VORM
VASTGOED

ABB
BOUWKRACHT

gemeente
Hoeksche Waard

atelier
DUTCH
Architectuur
Stedenbouw
Landschap

De Steiger 24 | 1351 AB Almere
Postbus 1181 | 1300 BD Almere
T 036 - 533 34 24 | F 036 - 534 42 51
info@atelierdutch.nl | www.atelierdutch.nl

S-OUB-2017016
2 mei 2023

Rob van der Velden
Bhavya Bathena
Cenk Aksoy
Nathalie Koren
Bob Hartman