

DE BUITENWAARD

02 / 07 / 2019

HEINENOORD - WAAR LAAN, WAARD EN KREEK SAMENKOMEN



COLOFON

De Buitenwaard
Tienvoet locatie, Heinenoord

02 juli 2019

Een samenwerking van:
KlokHolding
Kroon & De Koning
plein06
RoosRos Architecten
Alba Concepts
Vos de Boer & Partners

Geachte lezer,

Hartelijk dank voor de mogelijkheid die ons is geboden om een planvisie voor de uitbreidingslocatie aan de Tienvoet te maken.

Met veel enthousiasme hebben wij, samen met onze adviseurs, gewerkt aan de uitvraag en ons planvoorstel ingericht op klimaat-adaptieve en duurzame maatregelen met oog voor de gebiedseigenheid in een toekomst bestendige woonomgeving. Wij gaan graag met u, de omwonenden en andere stakeholders in gesprek om tot een verdere ontwikkeling voor Tienvoet te komen, die recht doet aan de wensen, maar ook aan de kwaliteit en het karakter van Heinenoord.

KlokHolding met haar ontwikkelaar (Novaform Vastgoedontwikkelaars West) en Kroon & De Koning (onderdeel van VolkerWessels) zijn voor deze tender een samenwerking aangegaan.

Wij hebben ons team uitgebreid met het stedenbouwkundig- en landschappelijk bureau plein06 uit Rotterdam, het architectenbureau RoosRos uit Oud-Beijerland, duurzaamheidsadviseur Alba Concepts uit Rosmalen en procesbegeleider Vos - De Boer & Partners uit Rotterdam, om de uitvraag in te vullen. Vanuit onze ervaringen en innovaties gaan wij uitdagingen op het gebied van bodem en water, warmteoverlast en hergebruik materialen, niet uit de weg.

Uw Programma van Eisen ten aanzien van de openbare ruimte en de randvoorwaarden als genoemd door de Stichting Dorp, Stad & Land, als omschreven staan in het Stedenbouwkundig Kader Tienvoet (Heinenoord) van augustus 2018, zijn voor ons de vertrekpunten geweest. Een aansluiting op een eventuele vervolgfase is vanuit ons planvoorstel goed mogelijk te maken, door de 'zachte randen' van ons plan. Daarnaast sluit ons plan goed aan op de bestaande langzaam verkeersroutes, de openbaar vervoer verbindingen, de entree tot Heinenoord en bij de huidige gebruikers (museum, sportvoorzieningen) en omwonenden.

In onze presentatie op 9 juli a.s. zullen wij ons planvoorstel toelichten zodat wij na de zomervakantie verder kunnen gaan met het verder vormgeven van het plan met de omgeving.

Ons team staat in de 'startblokken'!

K1

1.

RUIMTELIJKE INPASSING EN KWALITEIT

STRUCTUUR

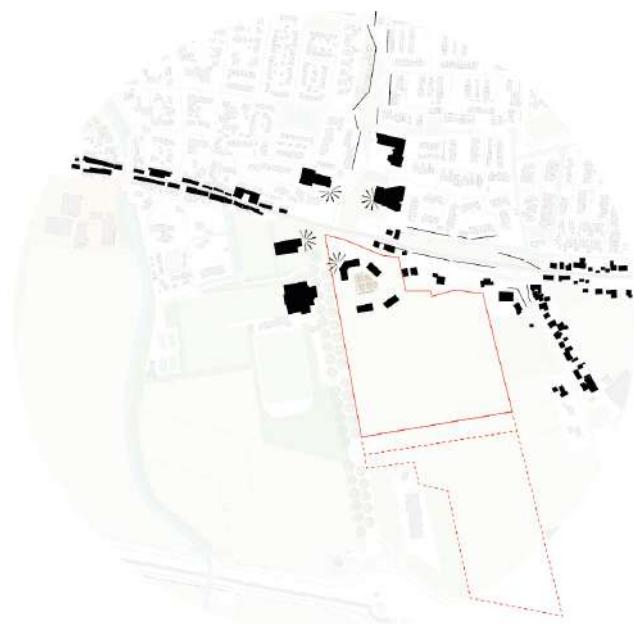
De Buitenwaard ligt letterlijk en figuurlijk op een kruispunt van landschappen, wegen en dorpse structuren. Een plek waar van oudsher verschillende van deze elementen bij elkaar komen, zoals dijken, rivieren, polders, lintbebouwing en kreek. Een spannende plek met veel identiteiten verscholen in het dorp en in de verschillende landschappen.

Onze visie is om de historie en de bestaande geschiedenis van het landschap en van het dorp als inspiratie te gebruiken om een nieuw ecologisch en klimaatadaptief woonlandschap te creëren dat behalve een unieke woonbeleving ook nieuwe verbindingen en relaties legt tussen het dorp en ommeland.

Na zorgvuldige analyse zien wij vier belangrijke essenties waarlangs wij dit gebied willen ontwikkelen.

Dit zijn:

- Toevoeging aan het Dorpslint.
- Creëren van een groene Entreelaan: De Laan
- Introduceren van een (klimaat) park: De Waard
- Realiseren van een kreeklandschap: De Kreek



+



Toevoeging aan het Dorpslint

Heinenoord is een samensmelting van historische dijklinten met aanpalende bebouwing. Deze historische linten raken elkaar op het kruispunt van Tienvoet en de Dorpsstraat. Op dit moment liggen er rondom dit kruispunt maatschappelijke dorpsfuncties zoals het museum, een sporthal, een basisschool en horeca.

De planontwikkeling Tienvoet presenteert zich passend aan dit kruispunt met een groter stedenbouwkundig gebaar. Het ensemble van gebouwen bestaat uit appartementen en circa 250 m² aan maatschappelijk-economische voorzieningen rondom een dorpskerf. Het museum en het nieuw te realiseren dorpse cluster (erf) zijn in ons plan een ankerpunt voor het dorp. Vanaf dit punt lopen de wegen verder het dorp in. In onze visie stellen wij aan het begin van de laan een publieke voorziening voor om de laan aan twee kanten programmatisch op te spannen.

Creëren van een groene entree: De Laan

Veel bewoners en bezoekers rijden Heinenoord binnen via de Tienvoet. Deze laan heeft potentie, maar kent op dit moment nog te weinig allure. Wij geven met de ontwikkeling van dit plan meer allure aan de Tienvoet en wij stellen voor om de laan nog steviger te beplanten.

We stellen voor de bomenlaan door te zetten tot aan de provinciale weg en een derde rij bomen toe te voegen aan het profiel richting de planlocatie. Daarnaast flankeren we de weg met dorpse, statige huizen met diepe voortuinen die de entree meer representatief maken en cachet geven. Juist de afwisseling tussen dorpse architectuur en open landschappelijke delen, waar men het buitengebied in kijkt, zorgt voor een goede representatie van het dorp.

K1

1.

RUIMTELIJKE INPASSING EN KWALITEIT

STRUCTUUR



Introduceren van nieuwe kreeklandschappen: De Kreek

Geïnspireerd door de landschappelijke historische analyses zien we kans om het watersysteem in en rond de Buitenwaard meer zichtbaar en meer beleefbaar te maken. De huidige kreek aan de westkant van het dorp dient daarvoor als belangrijke inspiratie.

In het plan verbreden we aan de oostzijde tegen de achterzijde van de huidige kavels graag een breed en rijk kreeklandschap met veel groen en breed water. Dit landschap is een kwaliteitsinjectie en zorgt voor voldoende waterbuffering en ecologische waarde.

Zo krijgen de bestaande woningen een kwalitatieve inpassing aan de achterzijde en zorgt de verbreding van de waterstructuur voor een beter leesbaar en begrijpbaar blauwgroen netwerk op buurt- en op dorpsniveau.

Een toekomstbestendig (klimaat) park: De Waard

Een waard is een oude naam voor vlak land in een rivierengebied. Waarden zijn ontstaan onder invloed van rivieren, waar ze geheel of gedeeltelijk door omgeven waren. Lang geleden was de Hoeksche waard een wild rivierenstroomgebied waar lage en hoge delen elkaar afwisselden en flora en fauna rijkelijk en gevarieerd aanwezig waren.

Wij introduceren een nieuwe openbare waard dwars door het plangebied dat verbinding maakt met andere belangrijke groenstructuren in en rond het dorp.

Nieuwe oost-west verbindingen kunnen gemaakt worden in de toekomst. Op deze manier wordt een herkenbare groenstructuur door het dorp gemaakt, waar in gewandeld, gerecreëerd, gespeeld en gesport kan worden. Een dragende kwaliteit waar waar in de Buitenwaard direct aan gewoond wordt.

Samenvatting

De Buitenwaard is de integratie van deze vier essenties. Een plan dat goed aantakt op het omliggende landschap en de dorpskern. Wij ontwikkelen een ecologisch en klimaatadaptief woonlandschap dat verbindingen maakt en ook programmatisch iets toevoegt aan het dorp.

De Buitenwaard biedt een plek voor een maatschappelijke voorziening, een dorpserv met deelmobiliteit en een (klimaat) park waar in gespeeld en gesport kan worden. Daarnaast wordt de ecologie en de natuurwaarden in het gehele dorp versterkt en zorgen we voor een waterbuffer, die het plan klimaatadaptief maakt, waar de directe omgeving ook van mee profiteert.

K1

RUIMTELIJKE INPASSING EN KWALITEIT

1. STRUCTUUR

1. De Laan: een passende entree voor Heineoord.
2. De Waard: Een groen autoluw (klimaat) park voor bestaande en nieuwe bewoners om elkaar te ontmoeten en activiteiten te ondernemen. Voor opvang en vertraagde afvoer van water.
2a: plekken voor opvang en vertraagde afvoer
2b: speel-, ontmoetings- en recreatieplekken
3. De Kreek: Brede landschappelijke structuur als inpassing van de bestaande kavels
4. Tiny houses
5. Hofje: Ontmoetingsplekken in hofjes waar zowel kinderen, jongeren als senioren een eigen plek krijgen
6. Appartementengebouw
7. Maatschappelijk-economische voorziening van circa 250 m²
8. Dorps cluster (erf) voor multifunctioneel gebruik. Voor activiteiten vanuit het dorp en tegelijk een parkeervoorziening met laadpalen voor de overloop van het museum en de sportfaciliteiten.
9. Landschappelijke structuur zet zich voort naar het zuiden. Een kans om mogelijke toekomstige ontwikkeling in het visiegebied integraal aan te laten sluiten op De Buitenwaard.
9a: mogelijke verbindingen vanuit centraal park naar omliggende bestaande structuren (zoals langzaamverkeersverbindingen voor voetgangers en fietsers)





9a

9

9a

2a

2b

9a

K1

3.

RUIMTELIJKE INPASSING EN KWALITEIT

TOELICHTING OP DE VISIE

DORPSE SCHAAL

Zoals op pagina twee en drie is geïntroduceerd, haakt het plan op vier verschillende manieren aan op de dorpsstructuur en op de dorpse schaal:

- Toevoeging aan het Dorpslint
- Creëren van een groene entree: De Laan
- Introduceren van een (klimaat) park: De Waard
- Realiseren van nieuwe krekenslandschappen: De Kreek

Naast het aansluiten en aanhaken van deze dorpse en landschappelijke structuren in het plangebied is ook goed gekeken naar de inpassing van een juiste stedenbouwkundige en architectonische korrel.

Toevoeging aan het Dorpslint

Het kruispunt van Dorpsstraat en Tienvoet is ruim opgezet en men rijdt hier omhoog tegen de dijk op. Het museum en de oude boerderij bestaan uit drie lagen met een stevige kap. Het appartementengebouw in de Buitenwaard kan een zelfde stevig volume zijn met drie lagen en een kap. Deze ligt echter wat terug en laat ook vrij ruimte voor

zicht en een recreatieve verbinding het plangebied in.

Hierachter voegen we een dorps erf toe aan het centrumgebied van het dorp. Een maatschappelijk (economische) voorziening, een erf waar op geparkeerd kan worden, maar in andere situaties een rustige kwaliteit is welke gebruikt kan worden door de buurt en het dorp, met een stedenbouwkundige korrel die past bij deze plek.

Creëren van een groene entree: De Laan

De entree van Tienvoet wordt getransformeerd tot een statige, groene en ruim opgezette laan die een representatieve entree vormt tot het dorp. Hier kiezen we voor diepere voortuinen, volumes en statigheid die we als inspiratie hebben gevonden in de Hofweg. Kloeke tweekappers en vrijstaande woningen die de dorpse allure verder aanzetten. De woningen hebben brede zijtuinen en hier en daar blijven open zichtlijnen naar het achterliggende landschap behouden. Een prettige en luchtige relatie met de Buitenwaard en het binnenrijden van het dorp.

Introduceren van een (klimaat) park: De Waard

Aan De Waard is het wonen zoals het wonen aan de dijk in Heinenoord is. De inspiratie hiervoor halen we uit de Dorpsstraat, de Oosteinde of Oud-Heinenoordseweg. Langere volumes met kappen in de langsrichting liggen parallel aan de dijkstructuren. Deze zijn laag aangekapt en hebben een directe relatie met de openbare ruimte. De woningen aan De Waard zijn direct gelegen aan een groen park.

In de gebiedsvisie kaart op de naastgelegen pagina is zichtbaar hoe deze dorpse en landschappelijke structuren op een natuurlijke wijze zijn ingepast in de omgeving. De verbindingen en structuren die we introduceren maken relaties met de weidse omgeving, zodat er ook op de lange termijn kansen ontstaan. Niet alleen het dorp breidt zich uit, maar ook de relatie met het landschap, de natuur en recreatie zijn daarmee bestendig te maken. Deze worden verknoopt met het groen-blaauwe netwerk dat al in het dorp aanwezig is.



Sterke relatie aan Dorpsstraat met museum



Inspiratie Hofweg, Heinenoord



Inspiratie Dorpsstraat, Oosteinde en Oud-Heinoordseweg voor wonen aan De Waard

DORPSE SCHAAL



HISTORISCH PERSPECTIEF



Sprong over de dijk, goed zichtbaar vanaf de Buitendijk.



Het Biesbosch landschap uit circa 500



1421: vorming van eilanden



1900 dorpsontwikkeling: langs de dijken.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR



Legenda

- - - Plangrens
- Water bestaand
- Water toegevoegd ca 3.500 m²
- Waterdoorlatende verharding ca 6.500 m²
- Groen openbaar park / mogelijkheid tot infiltratie ca 13.500 m²
- Tuinen ca 20.500 m²
- Parkeervakken (halfverharding) ca 3.000 m²
- Sedum- en grasdaken
- Verharding (bebouwd oppervlak) ca. 20.000m²
- Water
- ☀ Waterbufferend landschappelijk groen

ONTSLUITINGSSTRUCTUUR



Legenda

- - - Plangrens
- Hoofdontsluiting
- ↔ Secundaire ontsluiting
- ↔ Zoekgebied ontsluiting bestaande kavels
- ||||| Wens bestaande toegang parkeerplaatsen te behouden danwel te verplaatsen
- - - Voetpad
- ↔ Voet/fietsverbinding
- Ontsluiting calamiteiten over voetpad (min. 3,5 meter)
- Voetgangersbrug
- Straal 100 meter (max wandelafstand parkeerplaats tot woning)
- Parkeervakken
- ♿ Deelmobiliteit
- 🚌 Bushalte
- ♻️ Afvalinzameling

Parkeren

■ Eigen erf	64
■ Openbaar	198
⋮ Bestaande parkeerplaatsen	69 +
Totaal	331

SCHEMATISCHE WEERGAVE PLANOPZET

IN DOORSNEDE

KLIMAAT



Schaduwplekken onder de bomen

Waterdoorlatende verharding

Bomen plaatsen langs waterlichamen



Schaduwplekken onder de bomen

Waterdoorlatende verharding

NATUUR



Stuiken voor mussen



Bloemrijk beplanting voor vlinders

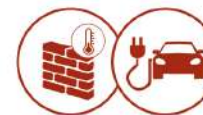
Kruidrijk grasland voor insecten

ARCHITECTUUR



WKO aansluiting

Zonnepanelen



Oplaadpalen elektrische auto's

Gevelmateriaal met lage opwarmingswaarde

MENS



Boomgaard

Moestuin

Natuurspelen



LAAN

WAARD

Doorsnedes van de woningen zijn slechts ter illustratie



Bestaande oppervlakte wateren vergroten

Bomen plaatsen langs waterlichamen



Wilgen als schuilgelegenheid voor vleermuizen

Waterlichamen voor watervogels

Oevers voor kleine waterdieren



Natuurspelen

Direct relatie met water



Bomen of gevelgroen aan zuidkant van woning

Schaduwplekken onder de bomen

Waterdoorlatende verharding



Stuiken voor mussen

Hagen voor egels

Fruïtbomen



Auto binnen 100m van woning



Regenwater in het park bewaren



Sedumdaken



KREEK

K2 - DUURZAAMHEID EN KLIMAATADAPTATIE

DUURZAAM OP KLIMAATADAPTATIE

DUURZAAM OP KLIMAATADAPTATIE

Wij zien klimaatadaptatie als een onderdeel van de wateropgave. Vandaar dat onze visie op klimaatadaptatie terug te vinden is onder K1 Ruimtelijke inpassing - wateropgave.

DUURZAAM OP MATERIAALGEBRUIK

Duurzaamheid zit ook in het bewust en slim omgaan met materialen en grondstoffen. Meten is weten en anticiperen op de levensduur van bebouwing en materialisering is daarin essentieel.

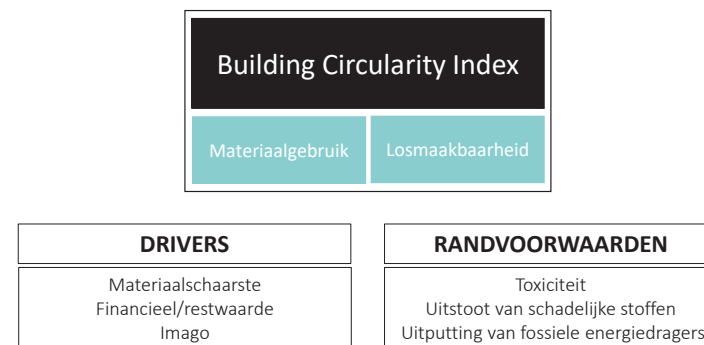
- De Building Circularity Index (BCI©): Met behulp van de BCI (zie Schema 1) zijn wij in staat de circulariteit van de bebouwde omgeving van de wijk Tienvoet te meten. Hierbij onderscheiden wij drie aspecten: de verantwoorde herkomst, het toekomstscenario en de losmaakbaarheid van materialen en producten. Deze drie aspecten bepalen of een gebouw een circulaire waarde heeft en daarmee ook een restwaarde (voor toekomstig hergebruik) vertegenwoordigt.

Bij het maken van keuzes voor duurzaamheid of circulariteit in het ontwerp-, bouw- en onderhoudsproces maken wij gebruik van de Layers of Brand (zie Schema 2). Brand maakt onderscheid in 6 systeemlagen van een gebouw op basis van verschillen in technische levensduur.

Voor lang cyclische lagen (constructie) loont het om te investeren in een verantwoorde herkomst van materialen. Hierdoor worden materialen en grondstoffen efficiënt gebruikt en zetten wij in op een maximale functionele én technische levensduur en behoud van restwaarde.

Voor de kort cyclische lagen, denk aan kozijnen, keukens en badkamers bij de huurwoningen, loont het om te investeren in losmaakbaarheid en restwaardebepaling. Zo hoeft niet 100% van een gebouw worden afgeschreven in de gebruiksduur, maar kan worden onderzocht welke restwaarde deze vertegenwoordigt.

Wij zetten dan ook bewust in op Modulariteit, registratie en materiaalspecificatie (te denken aan materiaalpaspoorten). In de verdere planuitwerking geven we een specificatie van het grondstofgebruik, de waardering daarvan, alsmede de mogelijkheden voor hergebruik.



Schema 1: Building Circularity Index (BCI)



Schema 2: Layers of Brand

K3 - COMMUNICATIE MET DE OMGEVING

Maatschappelijke betrokkenheid en inspraak van stakeholders op de planvorming zijn essentieel om het plan goed aan te sluiten op de omgeving en om de ontwikkeling van Tienvoet versterken. Door de stakeholders bij het proces te betrekken kunnen zij voor waardevolle lokale informatie (kwaliteiten en karakteristieken), zorgen en wensen kenbaar maken. Hiermee kan de projectgroep rekening houden in het ontwerpproces met positieve invloed op het draagvlak. Dit is bevorderlijk voor de voortgang van ruimtelijke procedures. Dit vraagt om een zorgvuldig communicatieplan.

DE DOELGROEPEN

Wij hebben een stakeholdersanalyse gemaakt om in kaart te brengen wie direct en indirect betrokken zijn of belanghebbende zijn bij het project. In samenspraak met deze stakeholders wordt het communicatieplan verder uitgewerkt naar een definitief plan dat aansluit bij de wensen van de gemeente en de (toekomstige) gebruikers van de wijk.

STRATEGIE

Bij communicatie met de omgeving hanteren wij een aantal richtlijnen:

- Het is van belang dat vooraf duidelijkheid wordt verschaft over het gehele proces (tot en met de realisatie) en de momenten van betrokkenheid, zodat er begrip is voor wat op dat moment van de stakeholders wordt gevraagd.
- Wij streven ernaar om de stakeholders in elke fase (structuur ontwerp, stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit, verkoop en bouw) te betrekken bij de plannen en de voortgang.
- Voor een goed proces is het essentieel dat er een duidelijk beeld is van de belangen van de stakeholders en er zoveel mogelijk informatie aan de voorzijde is opgehaald. Zo kun je tijdens participatiemomenten je richten op het belang van de stakeholder.
- Informatie moet toegankelijk zijn voor een brede doelgroep. Dit betekent dat informatie voor iedereen beschikbaar is en dat iedereen het moet kunnen begrijpen.

- Mogelijkheden voor interactie en feedback. Mensen krijgen de mogelijkheid om vragen terug te stellen en om hun mening en feedback op het project te geven. Hiervoor is het van belang dat iemand binnen het projectteam bereikbaar is. Tijdens het proces wordt ook gemeld wanneer input niet is verwerkt.
- Benut verschillende methoden van participeren, afhankelijk van je wil ophalen bij de stakeholders.

COMMUNICATIEMIDDELEN

Bij communicatie met de verschillende doelgroep(en) hebben we de keuze uit een groot aantal middelen. Hierbij zijn de communicatiedoelen, analyse van de doelgroepen en strategie richtinggevend. Het is van belang om een evenwicht te vinden tussen effectiviteit en efficiëntie. Een mix van middelen wordt ingezet om zo veel mogelijk mensen te bereiken.

Advertentie in het plaatselijke huis aan huis blad

Er wordt een advertentie geplaatst om informatie te geven over de eerste bewonersbijeenkomst voor de stakeholders en de aankondiging van de lancering van de website.

Flyers/foldermateriaal

Flyers worden, in overleg, geplaatst bij plaatselijke ondernemers en de culturele instanties zodat een breder publiek wordt geïnformeerd over het project.

Website

Er wordt een website gelanceerd met informatie over het project. De website zal tevens als interactief platform dienen, waarop het projectteam mededelingen plaatst over actuele zaken, maar waarop stakeholders ook vragen, opmerkingen en suggesties kunnen plaatsen. Vragen worden regelmatig behandeld en opmerkingen en suggesties worden meegenomen bij de planuitwerking.

Social media

		Belang			
		Betrokken	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog
Invloed	Zeer hoog			MRDH (Metropool regio Rotterdam en Den Haag)	Gemeente College/Raad
	Hoog	Nutsbedrijven Provincie			Regio Bewoners in aangrenzend gebied
	Gemiddeld	Veiligheidsregio	Waterschap	ondernemers en bewoners Hoeksche Waard Museum Sportvelden	HW Wonen Werkgevers
	Betrokken	Onderwijs		Vervoersbedrijven Supermarkt	Toekomstige bewoners

Stakeholderanalyse

