

Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (Fase 7)

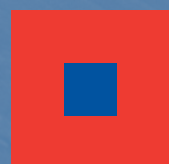
Definitief Ontwerp

21 juni 2007

Projectorganisatie De Volgerlanden

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



Colofon

Nota van Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost (Fase 7)

Projectorganisatie De Volgerlanden

Datum: 21 juni 2007

Werknummer: 204.450.76

KuiperCompagnons Rotterdam

Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Architectuur BV

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1 Voorwoord	4
1.2 Ontwikkelingsplan	4
1.3 Ligging en begrenzing plangebied	4
1.4 Uitgangspunten en aanpassingen Stedenbouwkundig Plan(1 november 1999) en Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur	4
1.5 Structuurplan Noordoever	4
1.6 Checklist Duurzaam Bouwen	4
1.7 Bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost: Belemmeringen	6
2. Openbare ruimte	8
2.1 Verkeerstructuur	8
2.2 Parkeren	8
2.3 Groenstructuur algemeen	10
2.4 Speelplekken	10
2.5 Groen en “spelen”	12
2.6 Waterstructuur	14
3. Beeldkwaliteit	16
4. Principe profielen	20
5. Woningbouwprogramma	26
5.1 Algemeen	26
5.2 Ruimtegebruik	26
6. Verkavelingschets	29
7. Flexibiliteit en kwaliteit	33
Bijlage: Ontwikkelingschets De Volgerlanden inclusief De Volgerlanden-Oost (s.v.z. juni 2007, schaal 1:2500)	35

1. Inleiding

1.1 Voorwoord.

De Nota van Uitgangspunten voor De Volgerlanden-Oost vormt een verdere uitwerking van de op 1 november 1999 vastgestelde plannen voor De Volgerlanden. De Volgerlanden-Oost is de laatste fase en vormt de afronding van het plan. Op basis van het Stedenbouwkundig Plan (vastgesteld 1 november 1999) is tevens het bestemmingsplan “De Volgerlanden-Oost” in procedure gebracht.

Als voorbereiding op de Nota van Uitgangspunten is in november 2006 door de Stuurgroep de ‘Startnotitie De Volgerlanden-Oost’ vastgesteld. In de startnotitie is een aantal ‘uitgangspunten’ opgenomen waarover besluitvorming heeft plaats gevonden.

De uitgangspunten betreffen:

- 1) De aanpassing van de stedenbouwkundige hoofdstructuur (ruimte, verkeer, groen, water) in vergelijking met het Stedenbouwkundig Plan van november 1999.
- 2) Het woningbouwprogramma in hoofdlijnen.

Er zijn in deze Nota van uitgangspunten nieuwe gegevens en inzichten opgenomen. Dit betreft onder meer:

- 1) Een aanvulling op en verbetering van de stedenbouwkundige hoofdstructuur als gevolg van de ontwikkeling van het plan Noordoever en het woningbouwprogramma.
- 2) Het bijgestelde woningbouwprogramma voor De Volgerlanden-Oost.
- 3) De fasering en de planindeling in relatie tot het woningbouwprogramma, de beschikbaarheid van de gronden voor planontwikkeling en de milieu-eisen voor het oostelijk deel van het plangebied.
- 4) De hoofdopzet van de verkeerstructuur in samenhang met de groenstructuur.
- 5) De hoofdopzet van de waterstructuur.

Tevens is de globale verkaveling en beeldkwaliteit in hoofdlijnen uitgewerkt.

De concept verkaveling voor De Volgerlanden-Oost bevat in totaal 1087 woningen, bestaande uit zowel rijenwoningen uit segment 1 tot en met 6, twee-onder-een-kap-woningen, vrijstaande woningen en appartementen. In het plan zijn geen (commerciële) voorzieningen opgenomen. De bewoners zullen gebruik maken van de voorzieningen die reeds gerealiseerd zijn of worden in de eerdere fasen van De Volgerlanden. Mede op basis van de verkaveling zal de haalbaarheid worden onderzocht.

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld in overleg met de marktpartijen. Bij concretisering van de bouwplannen zal dit document de leidraad vormen voor het overleg.

In voorkomende gevallen kunnen Burgemeester en wethouders overgaan tot afwijking en/of aanpassing van onderdelen van deze Nota van Uitgangspunten aan de hand van voortschrijdend inzicht bij de concrete uitwerking van bouwplannen en uitwerking van inrichtingsplannen voor het openbaar gebied, alsmede aan de hand van nieuwe ontwikkelingen.

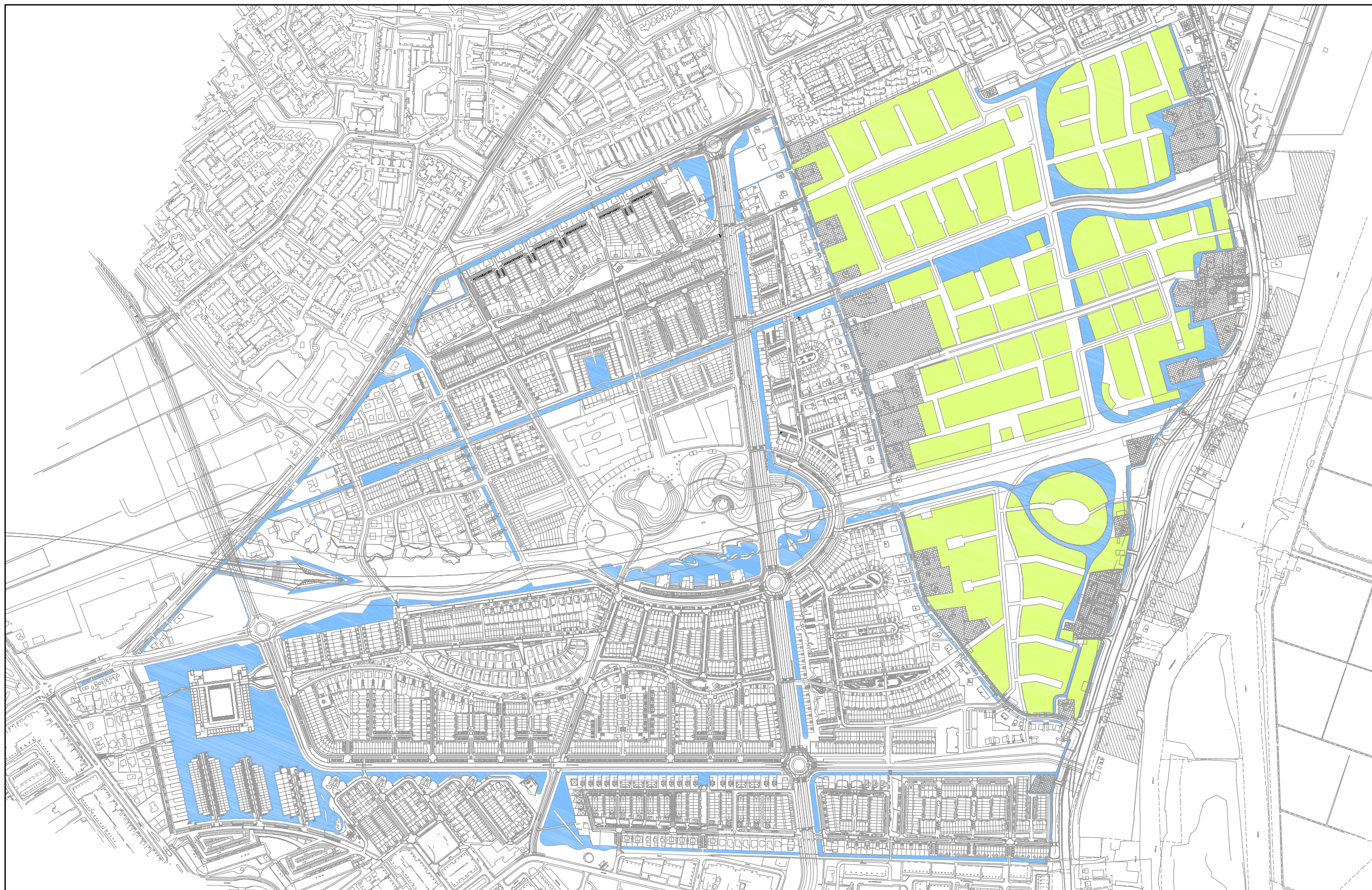
In de globale verkavelingsopzet is voor de gehele wijk een samenhangende ruimtelijke structuur aangeven.

Op tal van onderdelen zal een verdere detaillering plaats vinden in de verdere planvorming. Daarbij zal in elk plandeel specifiek aandacht worden besteed aan de relatie tussen het nieuwe woongebied en de bestaande kavels en woningen.

De verdere detaillering betreft eveneens de aanleg van diverse nutsvoorzieningen (ondermeer trafo's, rioolgemalen, ontvangststations coor CAI, Gas, Electra e.d.) in het gebied en het detailleren van te handhaven groenelementen. Die detaillering zal op project- en buurniveau plaatsvinden.

1.2 Ontwikkelingsplan.

De Volgerlanden-Oost vormt de afronding van de toekomstige wijk De Volgerlanden. Op de Ontwikkelingschets De Volgerlanden-Oost wordt de ruimtelijke relatie weergegeven.



j:\204\450\76\cad\S-FA-20445076-02

Hendrik-Ido-Ambacht

(s.v.z. juni 2007)

Datum: Juni 2007

Ontwikkelingsschets De Volgerlanden - Oost

schaal 1:7000

1.3 Ligging en begrenzing plangebied.

Het plangebied van De Volgerlanden-Oost heeft de vorm van een wig en is gelegen aan de oostzijde van alle voorgaande fasen van De Volgerlanden. De Volgerlanden-Oost wordt aan de westzijde begrensd door de Vrouwgelenweg, aan de oostzijde ligt de Veersedijk en aan de noordzijde wordt de fase begrensd door de wijk Kruiswiel-oost. Alle randen hebben een verschillende uitstraling:

- De Vrouwgelenweg wordt gekenmerkt door grote kavels met vrijstaande woningen.
- De Veersedijk heeft bebouwing in de vorm van drie kleine buurtschappen met vrijstaande en geschakelde woningen aan de Onderdijkse Rijkweg.
- Kruiswiel-oost grenst met eengezinswoningen (afwisselend voor- en achterzijden) en flats uit de jaren '60/'70 aan de noordzijde.

1.4 Uitgangspunten en aanpassingen Stedenbouwkundig Plan (1 november 1999) en Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur.

De uitgangspunten van en aanpassingen aan het Stedenbouwkundig Plan (1 november 1999) en Basisinrichtingsplan Hoofdstructuur (groen, water, verkeer en beeldkwaliteit) zijn reeds beschreven in de Startnotitie De Volgerlanden-Oost.

1.5 Structuurplan NoordoEVERS.

Het plangebied van De Volgerlanden-Oost heeft een duidelijke natuurlijke grens in de vorm van de Veersedijk. De zogeheten Rietbaanbedrijven, die hieraan gelegen zijn, zullen in de nabije toekomst verdwijnen en er zullen woningen worden ontwikkeld. Het ruimtelijke plan, dat voor deze ontwikkeling is gemaakt, verdient bijzondere aandacht, omdat het een aangrenzende ontwikkeling betreft. Het structuurplan NoordoEVERS, waarvan de hier bedoelde Rietbaanbedrijven deel uit maken, is begin 2004 gereed gekomen. Het omvat op de Veersedijk woongebieden en enkele open groenzones (waaronder de ecologische verbindingszone, die ook De Volgerlanden doorkruist). De woonbebouwing zal volgens dit plan een hoogte krijgen tot maximaal 25 meter (8 tot 9 bouwlagen), met op – ter hoogte van De Volgerlanden – 4 hoogte-accenten waar tot maximaal 60 meter (20 bouwlagen) mag worden gebouwd. Op verscheidene plaatsen zullen er beeldbepalende elementen komen. De bouwmassa's binnen het project NoordoEVERS zal sterk beeldbepalend zijn voor de woningen in De Volgerlanden-Oost.

1.6 Checklist Duurzaam Bouwen.

Voor de ontwikkeling van De Volgerlanden wordt gestreefd naar een duurzame uitwerking. Hiertoe is een notitie met checklist opgesteld die bij de verdere plannen zoveel mogelijk als leidraad dient.



Karakter Onderdijkse Rijkweg



j:\204\450\76\cad\S-FA-20445076-01

1.7 Bestemmingsplan De Volgerlanden-Oost: Belemmeringen.

Het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' is door de gemeenteraad vastgesteld in december 2004. Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring van het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Betuweroute'. Het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' wordt opnieuw in procedure gebracht met in achtneming van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 16-08-2006. Voor het inzicht in de belemmeringen, die gelden voor De Volgerlanden-Oost kan kortheidshalve worden verwezen naar het vastgestelde Bestemmingsplan "De Volgerlanden-Oost" (behoudens enige actualisatie). Samengevat komt het één en ander op het volgende neer:

Industrielawaai.

- 55 dB(A)-zonegrens "Aan de Noord e.a.":
De grens ligt dicht tegen de Veersedijk. Dit houdt in dat, mocht er ten oosten van deze grens de wens zijn om te gaan bouwen, aanvullend onderzoek noodzakelijk is. Ten westen kan er zonder belemmeringen wat betreft de 55 dB(A)-zonegrens verkaveld worden.
- 50 dB(A)-zonegrens "Aan de Noord e.a.":
De provincie Zuid-Holland heeft een ontheffing verleend om in het gebied tussen de 55 dB(A)- en 50 dB(A)-zonegrens 420 wooneenheden te mogen bouwen. Dit houdt in dat er in dit gebied verkaveld kan worden, rekeninghoudend met de eisen van de 55 dB(A)- en 50 dB(A)-zonegrens.

Betuweroute.

- Grens beschermzone spoortunnelnoordzijde/-zuidzijde (55m):
Binnen deze grenzen kan er gedeeltelijk worden gebouwd/verkaveld. Dit kan plaatsvinden uitsluitend na instemming van NS.

Op 21 maart 2007 heeft het ministerie VROM de conclusies van het Expertteam m.b.t. de geluids- en trillingsmetingen bij de Sophiaspoortunnel bekend gemaakt. Het interdepartementaal expertteam had in een eerder stadium vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid geadviseerd om vooralsnog geen woningen te bouwen in een zone van 90 meter tot de beide tunnelbuizen, in afwachting van praktijkproeven met een trein door de tunnel.

In januari 2007 heeft een representatieve testrit plaatsgevonden. Door TNO is tijdens de testrit gemeten aan een aantal woningen en 'proeffunderingen' op verschillende afstanden uit het hart van de tunnelbuis. Op basis van deze praktijkmetingen is de conclusie getrokken dat buiten de contour van 35 meter vanaf het hart van elk van de tunnelbuisende kans op hinder vanwege trillingen of laagfrequent geluid voldoende laag is.

Binnen het vlekkenplan van De Volgerlanden-Oost zijn naar aanleiding van dit onderzoek geen woningen binnen de 35 m gepland. Wanneer speciale funderingen worden toegepast, is dit in principe mogelijk wanneer de Stuurgroep De Volgerlanden dat wenselijk acht.

Aardgastransportleiding.

- Grens bebouwingsafstand aardgastransportleiding (45m):
Binnen deze grenzen wordt woningbouw uitgesloten.
- Grens bebouwingsafstand aardgastransportleiding (130m):
Tussen de 130m- en 45m-grenzen kan verkaveling plaatsvinden. Het verdient de hoogste aandacht de NGU (de heer Rijnveld) nauw bij de ontwikkelingen te betrekken.

Hinderzone rond vulpunt LPG (Veersedijk).

- Invloedsgebied LPG GR 25/110/150m vanuit het vulpunt:
Bij het verkavelen van het plangebied De Volgerlanden-Oost hoeft geen rekening gehouden te worden met deze contouren. Enerzijds niet omdat de normen voor de handhaving van een LPG vulpunt aangescherpt zullen gaan worden. Anderzijds niet omdat er vanuit kan worden gegaan dat de LPG-verkoop ter plaatse in de loop van de tijd beëindigd zal gaan worden. Mocht er in dit deel van De Volgerlanden-Oost gebouwd gaan worden, dan moet de fasering van de uitvoering van het plan afgestemd worden op de verplaatsing van het benzinstation.

Archeologie.

- Gebied met archeologische waarden:
Dit gebied bevindt zich in nog te verwerven gebied. Voor de verkaveling heeft dit geen consequenties. Wel moet er in de planning rekening gehouden worden met een tijdpad voor het noodzakelijke archeologische onderzoek. De ontwikkelingen voor dit gebied worden onder meer beïnvloed door het op te stellen nieuwe bestemmingsplan.

Hinderzones.

- Grens A toetsingszone hinder:

Met deze grens hoeft er, als het gaat om de verkaveling gaat, geen rekening meer gehouden te worden omdat het bedrijf, welke deze grens genereert, opgekocht is door de gemeente.

In het koopcontract is bepaald dat het bedrijf uiterlijk 1 januari 2008 de huidige bedrijfsgronden oplevert aan de gemeente.

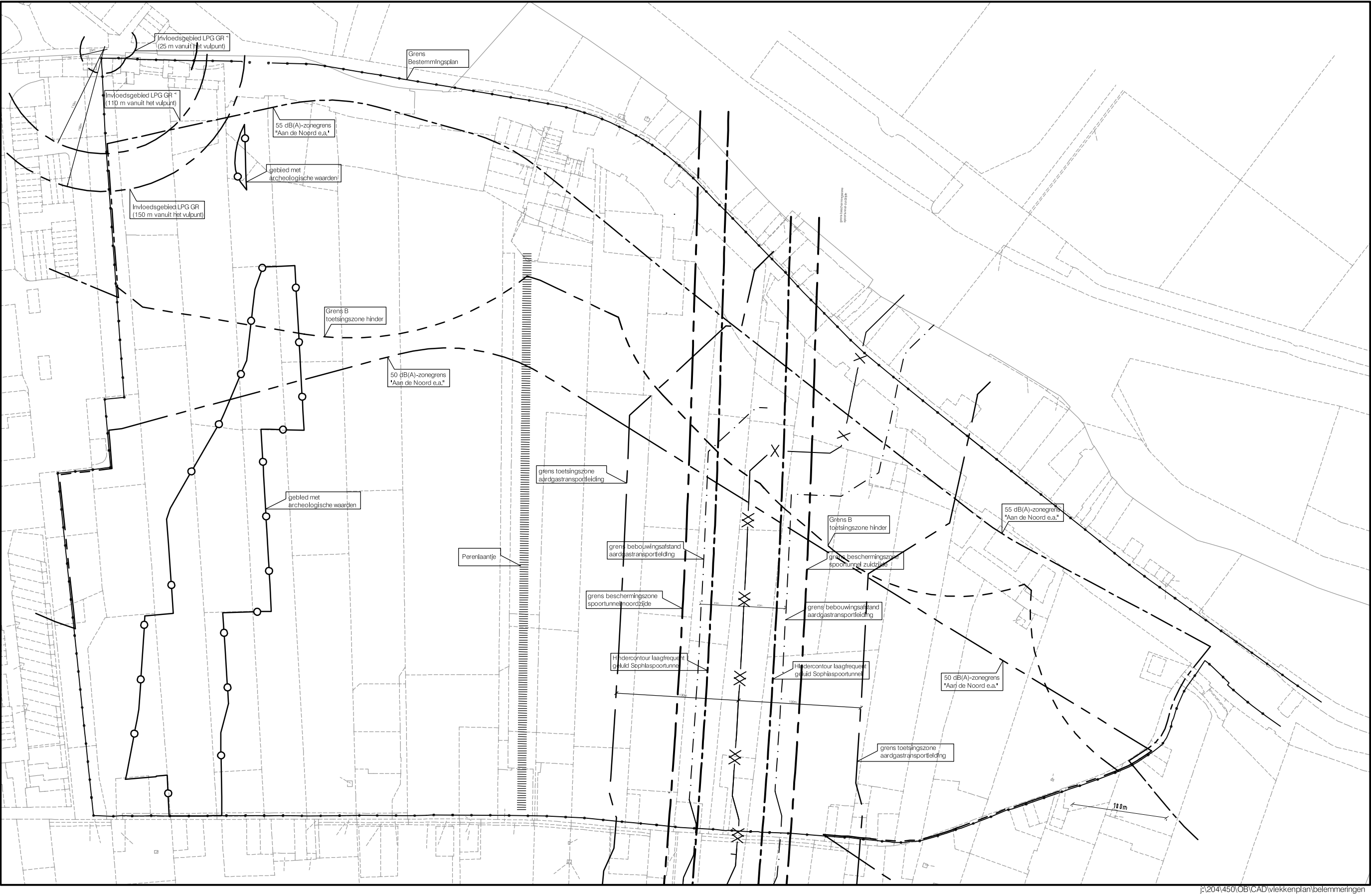
- Grens B toetsingszone hinder:
Deze grens wordt gegenereerd door de eisen opgesteld door de VNG voor de diverse activiteiten die bij de bedrijven aan de oostzijde van De Volgerlanden-Oost plaatsvinden. Hierbij gaat het o.a. om eisen op het gebied van geur, stof en externe veiligheid. Dit gebied geldt als aandachtsgebied. Overigens zal de omvang van dat gebied in de toekomst wellicht minder relevant worden, doordat één of meer van de thans nog langs de Rietbaan gevestigde bedrijven hun bedrijfsactiviteiten op hun huidige locatie gaan beëindigen en/of door wijzigingen in de huidige wetgeving.

Perenlaantje.

Het Perenlaantje dient te worden behouden en worden ingepast in de wijk. Doorsnijdingen door autoverkeer zijn niet gewenst.

Grens bestemmingsplan.

Deze grens is geen echte belemmeringsgrens, maar zal in het verdere proces als grens "projectgebied" worden aangehouden.



J:\204\450\OB\CAD\wlekenplan\belemmeringen

2. Openbare ruimte

2.1 Verkeerstructuur.

Bij de vormgeving van de verkeerstructuur 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. gebiedsontsluitingswegen (50 km/u).
2. buurtontsluitingswegen (30 km/u).
3. erftoegangswegen / autoluwgebied (30 km/u).

In de ruimtelijke structuur van De Volgerlanden markeren de gebiedsontsluitingswegen grote stedelijke ruimten. Ze maken het woongebied ook vanuit de verkeersbewegingen sterk beleefbaar. Binnen het plangebied van De Volgerlanden-Oost zal de Jacobuslaan de enige gebiedsontsluitingsweg zijn (die ter hoogte van de Veersedijk zal aansluiten op de doortrekking van het Noordeinde).

De verkeerstructuur van De Volgerlanden-Oost wordt bepaald door de ligging van de vier gebiedsontsluitingswegen van De Volgerlanden. Dit zijn de Laan van Welhorst, de Rietlaan, de Veersedijk en de Jacobuslaan. De ruimtelijke structuur en de ligging van de buurtontsluitingswegen wordt hierbij voor een groot deel beïnvloed door de ligging van de Vrouwgelenweg en de groenzone langs de Sophialaan (ecologische verbindingszone 70, PEHS) en het te handhaven Perenlaantje. Deze laatste drie elementen dienen zo weinig mogelijk te worden doorkruist door autoverkeerswegen (zie afbeelding).

Aan de hiervoor genoemde vier gebiedsontsluitingswegen worden lussen gekoppeld die voor een gedeelte buiten het plangebied De Volgerlanden-Oost liggen. De Vrouwgelenweg doorsnijdt onafhankelijk van die structuur de twee grote lussen. In het noordelijk gedeelte (bij de Noordwand en de Noordvoeg) wordt een lus aangesloten op de Jacobuslaan.

Het langzaam verkeer wordt zo veel mogelijk gescheiden of op vrijliggende fietspaden gerealiseerd. Om en in het gebied liggen de doorgaande fietsroutes:

- Onderdijkse Rijweg.
- Vrouwgelenweg.
- Sophialaan.
- Jacobustocht.
- Amandelgaarde.
- Aansluitingen op Kruiswiel-oost.

Naast deze fietsverbindingen worden recreatieve wandelroutes gerealiseerd:

- Het Hooftlaantje in het zuidelijke deel met een beoogde verbinding met de Onderdijkse Rijweg.
- Sophialaan.
- Perenlaantje.
- Langs de Jacobustocht.
- Verbinding tussen Kruiswiel-oost en de Onderdijkse Rijweg.

Tevens hebben de Onderdijk Noord, Onderdijk Midden 1 en Midden 2 en de Onderdijk Zuid een aansluiting voor voetgangers en fietsers.

De nieuwe woningbouw langs de Onderdijkse Rijweg wordt voor autoverkeer direct ontsloten vanaf de Onderdijkse Rijweg. Tussen deze woningbouwzone en de rest van De Volgerlanden-Oost zijn geen autoverbindingen gemaakt. Deze verkeersscheiding wordt geaccentueerd door watergangen. De aan het plan grenzende Vrouwgelenweg is toegankelijk voor autoverkeer. Ter plaatse van de groenstrook van de Sophialaan wordt een ‘knip’ gemaakt.

Perenlaantje (Pagina 22)

In de Startnotitie is, overeenkomstig het Stedenbouwkundig plan (1999), een doorkruising van het Perenlaantje met de hoofdverkeerstructuur weergegeven. Het Perenlaantje vormt een bijzonder beeldbepalend element binnen De Volgerlanden-Oost. Hierbij was het doel het laantje niet aan te tasten of zoveel mogelijk in stand te houden. Om deze reden is besloten in het plan geen auto-doorkruising te maken ter plaatse van het kruispunt van de laan evenwijdig aan de Veersedijk en het Perenlaantje. Daarom is gekozen voor een auto verkeerstructuur om het Perenlaantje heen, waardoor het Perenlaantje één element kan blijven en de basis kan vormen voor een sterk stedenbouwkundig en architectonisch element binnen De Volgerlanden(-Oost). Aan de oostzijde van het Perenlaantje zal een aansluiting worden gemaakt die ten noorden van de Burg. van Akenwijk

zal lopen en uitkomt op de Onderdijkse Rijweg

Kruiswiel-oost

Naast een verkeersstructuur aansluitend op het westelijk deel van De Volgerlanden, zal De Volgerlanden-Oost ook op beperkte schaal als een 30 km/u gebied worden aangesloten op de wijk Kruiswiel-oost (aan de noordzijde). Voor autoverkeer wordt één autoverbinding gerealiseerd, ter hoogte van de IJdenhove. Daarnaast wordt voor langzaam verkeer nog een extra verbinding gemaakt ter hoogte van de Van Kijfhoekstraat in de richting van Winkelcentrum de Schoof. Deze plannen zijn overeenkomstig het Bestemmingplan ‘De Volgerlanden-Oost’.

2.2 Parkeren.

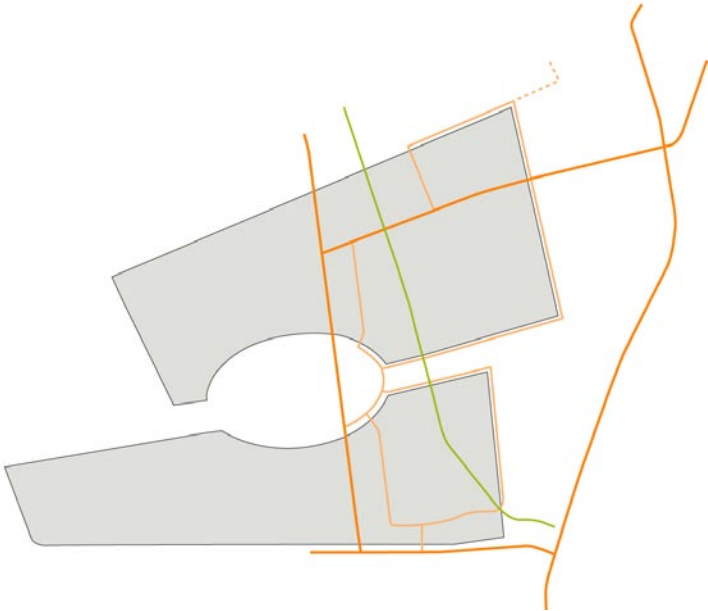
Voor een goede en duurzame inrichting van de openbare ruimte is het wenselijk om de in het plan benodigde parkeerplaatsen bij de uitwerking van de deelgebieden op een zorgvuldige wijze in te passen. Daarbij wordt uitgegaan van de volgende voorwaarden:

- 1. Per woning wordt in het openbaar gebied een minimum aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze norm hangt samen met het segment (zie ‘Norm Openbaar’ in de onderstaande tabel)

Segment	Norm			
	Totaal	Openbaar	Privé	Reserve
1, 3, 4	1,4	1,4		0,3
2 app	1,4	1,4		0,3
5a/5b	1,7	1,7		0,3
6a/6b	1,7	0,7	1	0,3
7a/7b/7c	2,2	0,2	2	0,3
8a/8b/golfbaan-woning(1,1/2 ,1/4)	2	0,2	1,8	0,3
9a	1,7	0,2	1,5	0,3
9b, 9c, 9d	2	0,2	1,8	0,3

Tabel Parkeernormen per segment

- 2. Voor alle woningen in meergezinshuizen (marktsector) zullen de vereiste parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.
- 3. De woningen vanaf segment 6 dienen te voorzien in (duurzaam ingerichte) parkeerplaatsen op eigen terrein volgens de in tabel hierboven aangegeven normen.
- 4. Voor elke woning dienen in het openbaar gebied 0,3 parkeerplaats per woning te worden gereserveerd voor toekomstige ontwikkelingen.



Hoofdverkeerstructuur (Startnotitie)



Hoofdverkeerstructuur (Nota van Uitgangspunten)



Langzaam verkeer (Nota van Uitgangspunten)

2.3 Groenstructuur algemeen.

Het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit heeft voor Nederland een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgesteld. Het doel hiervan is natuurgebieden door middel van zones met elkaar te verbinden zodat versnippering van groen en natuur en isolatie van populaties wordt tegengegaan. Deze EHS is verder uitgewerkt door de provincie in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Voor De Volgerlanden en De Volgerlanden-Oost is dit gedaan door de provincie Zuid-Holland. Delen hiervan zijn opgenomen in het Streekplan Zuid-Holland Zuid(2000). De Volgerlanden wordt aan de oostzijde begrensd door de ecologisch potentieel waardevolle Sophiapolder (S.P.), waarvoor het beleid is gericht op de inrichting als natuurgebied. In het westen van de gemeente is de polder Sandelingen-Ambacht (S.A.) gelegen, waar een dagrecreatiepark en natuurgebied wordt aangelegd. De PEHS geeft de ecologische verbinding-zone nr. 70 aan, die in oost-west richting door het plangebied van De Volgerlanden en De Volgerlanden-Oost loopt. In de nabije omgeving worden geen andere zones gepland.

Het gemeentelijk beleid gaat hier verder op in en is er tevens op toegesneden deze twee groengebieden met elkaar te verbinden. Dit wordt gedaan via het gebied Langeweg-Zuidwende en De Volgerlanden. Tevens kan het onderdijkse gebied langs de Veersedijk met een technisch-cultureel inrichting een ecologische functie vervullen.

In en om De Volgerlanden is sprake van diverse soorten ecologische verbindingen. Voor De Volgerlanden-Oost zijn de volgende groene ruimten van belang:

- Het Sophiapark is een ecologische verbindingzone (nr. 70, PEHS), een schakel binnen het gehele gebied als een centrale groene as tussen de Sophiapolder en de polder Sandelingen-Ambacht. Het Sophiapark zal zowel worden vormgegeven als een droge, zowel als een natte ecologische verbinding. Het Sophiapark en -laan bestaan uit een waterloop met brede natuurlijke oevers en een groenstrook op natuurlijke wijze vormgegeven
- De Jacobustocht is een natte verbinding, een centraal waterrijk element ten noorden van het Sophiapark. Door een specifieke inrichting van de oeverzones van de Jacobustocht wordt gestreefd naar een ecologische betekenis. In De Volgerlanden-Oost krijgt de Jacobustocht een grotere vijver en het profiel wordt volledig 'natuurlijk' ingericht met groene, natuurlijke oevers.
- Het Hooftlaantje is een droge ecologische verbinding, informeel groen in oost-westrichting van De Volgerlanden-West richting het buurtschap aan de Veersedijk en buigt daar af richting Sophiapark. Het Hooftlaantje heeft een 'romantische' uitstraling.

De hiervoor genoemde ecologische verbindingen betreffen de grote groenelementen van de totale Volgerlanden, loodrecht op de Veersedijk (relatie met het grote open gebied rond de Sophiapolder).

Het Perenlaantje dat een cultuur-historische waarde heeft, wordt in het plan ingepast. Op welke wijze dit wordt gedaan, wordt ingegaan in het hoofdstuk 3 Beeldkwaliteit.

Het groenelement, als westelijke begrenzing van het onderdijkse gebied, is vooral gericht op het leggen van een groene verbinding tussen de grote groene elementen in en rond het plangebied. Dat zijn de groene ruimten aan de zuidzijde van de wijk Kruiswiel, de Vijver van de Jacobustocht en de Sophialaan (park) met de verbreding ter plaatse van de Veersedijk.

Met de groenstructuur van De Volgerlanden-Oost wordt de groenstructuur van de gehele woonwijk De Volgerlanden voltooid (zie kaartje). De Sophialaan met Sophiapark vormt over de gehele lengte van de woonwijk een groene ader van de eerste orde. Min of meer loodrecht hierop zijn groene verbindingen die de vele onderdelen van de wijk een relatie geven met de centrale groene ader. Het aldus ontstane groene netwerk wordt voor een groot deel aangevuld met de structuur van waterlopen.

Voor de concrete inrichting van de ecologische verbinding in De Volgerlanden en De Volgerlanden-Oost moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de voorwaarden gesteld in het BCC-rapport 'Inrichtingsvisie voor de groene verbinding tussen de Gemeenten HIA en Graafstroom' uit februari 2003, het rapport 'Natuurwaarden in De Volgerlanden-Oost en de groene wetgeving' (Natuurwetenschappelijk Centrum Dordrecht, oktober 2003) en de 'Notitie maatregelen en aandachtspunten t.a.v. inrichting en beheer De Volgerlanden-Oost' (Natuurwetenschappelijk Centrum Dordrecht, december 2003). In de tweede helft van 2007 zal het rapport van een hernieuwde inventarisatie op grond van de Flora- en Faunawet beschikbaar komen; de uitkomsten en aanbevelingen in dat rapport worden betrokken bij de concrete inrichting van De Volgerlanden-Oost.

In het plangebied zijn de mogelijk te behouden waardevolle bomen geïnventariseerd (zie afbeelding 'Waardevolle bomen', pagina 13). Bij de uitwerking zal worden gezien op welke wijze en of deze bomen duurzaam kunnen worden ingepast. Binnen De Volgerlanden-Oost is enkel de Notenboom, ter hoogte van het Perenlaantje en de Burgemeester Van Akenwijk als een te behouden boom aangewezen. Hiermee dient rekening te worden gehouden binnen de verkaveling en moet voldoende ruimte worden gegeven.

2.4 Speelplekken.

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

- Categorie 1: binnen een afstand van circa 100 meter van de woning zullen voor de jongere kinderen van 0 - 6 jaar kleinschalige speelvoorzieningen worden gerealiseerd.
- Categorie 2: binnen een afstand van circa 300 meter van de woning zullen speelvoorzieningen voor 6 – 12 jarigen worden gerealiseerd, waaronder begrepen trapveldjes.
- Categorie 3: binnen een afstand van circa 1.000 - 1.500 meter van de woning zullen speelvoorzieningen voor kinderen ouder dan 12 jaar worden gerealiseerd, waaronder begrepen trapvelden, basketbalvelden en informele ontmoetingsplaatsen met een omvang van 300 – 900 m².
- In en om De Volgerlanden zal een aantal zogenoemde "ruige" speelterreinen worden gerealiseerd voor kinderen boven de 12 jaar. De omvang van de ruige speelterreinen is circa 1.000 m² en de afstand tot de woning is circa 1.000 – 1.500 meter.

De spreiding van bovengenoemde voorzieningen en de aantallen van elke soort voorziening is afhankelijk van een aantal factoren, namelijk de begrenzing van de woongebieden in buurten en de geleding van de wijk in verblijfsgebieden die worden begrensd door wegen en straten. Per buurt en per verblijfsgebied wordt in samenhang met de bovengenoemde afstandsfactoren een aantal voorzieningen gesitueerd. Bereikbaarheid en veiligheid zijn daarbij plaatsbepalende factoren.

Deze spreiding geldt met name voor de speelplaatsen in categorie 1 en 2.

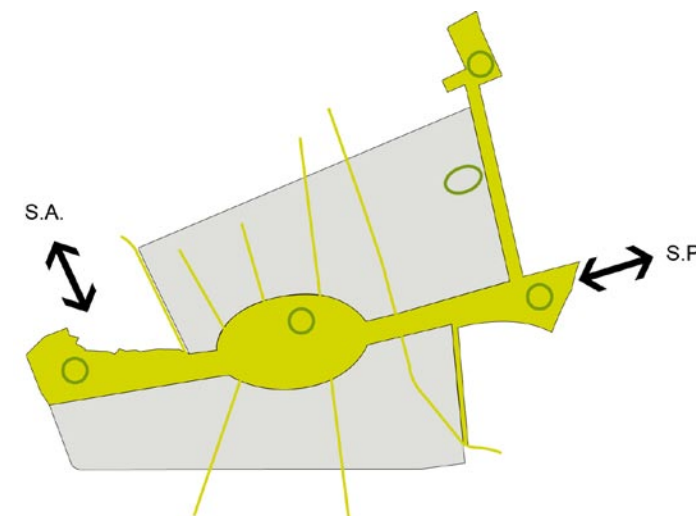
Het aantal speelplaatsen, totaal en per buurt, is afhankelijk van de woningdichtheid en de demografische situatie (aantallen kinderen van een leeftijdscategorie in de loop der tijd) Er dient rekening te worden gehouden met een zogenoemde piekbelasting.

Op bijgaande kaart is op grond van een geschatte piekbelasting een spreidingspatroon van de speelvoorzieningen van categorie 1 en 2 aangegeven. Een deel van de speelplaatsen zal als permanente voorziening worden gezien en een deel als reservering. Dat dient in de tijd per buurt te worden bekeken. Het stedenbouwkundig plan dient in ieder geval met de reservering rekening te houden.

De categorie 3, de speelplaatsen voor kinderen ouder dan 12 jaar, wordt gedacht in de brede groenzone die aansluit op het centraal gelegen Sophiapark. Die zone ligt centraal in het wijkdeel De Volgerlanden-Oost. Er wordt hierbij gedacht aan sportvoorzieningen, zoals een voetbalveldje, een basketbalveld of skatevoorziening.

Deze elementen kunnen, afhankelijk van de groeninrichting, worden verspreid of geconcentreerd in deze groenvoorziening. Een verbindend ruimtelijk parkelement kan losse elementen tot een geheel maken.

Naast de gemaakte sportvoorzieningen voor oudere kinderen, dienen er in het plan ook voor die groep informele ontmoetingsplekken te worden opgenomen. Dat kan in de vorm van kleine pleinen op interessante plaatsen, verspreid over de wijk.



— Fiets- en wandelroutes



Groenstructuur en fiets- en voetgangersroutes (Nota van Uitgangspunten)

- Speelplek categorie 1
- Speelplek categorie 2
- Speelplek categorie 3
- * 'Ruige' speelterreinen
- Uitbreiding jeugdpeelpark 1500 m2



Speelplekken (Nota van Uitgangspunten)

In het plan is ten behoeve van de jeugd van De Volgerlanden-Oost een ruige speelplek (ster in afbeelding) opgenomen in de centraal gelegen groenstrook.

In de Startnotitie is een uitbreiding van 1500 m2 van het jeugdspeelpark van Kruiswiel-oost aangegeven binnen het plangebied van De Volgerlanden. Deze uitbreiding sluit aan op het bestaande jeugdspeelpark. Een deel van de 1500 m2 uitbreiding valt niet binnen het exploitatiegebied van De Volgerlanden-Oost. Doordat de waterstructuur langs het bestaande jeugdspeelpark van Kruiswiel-oost is omgelegd naar het grondgebied van De Volgerlanden-Oost heft dit elkaar op. Het omleggen van de waterstructuur draagt bij aan het tot één geheel maken van het vergrote jeugdspeelpark.

2.5 Groen en “spelen”.

Naast de functionele eisen ten aanzien van de groenstructuur (inclusief water), zijn er nog andere eisen m.b.t. speelvoorzieningen, zoals aanleg en onderhoudseisen, veiligheid, duurzaamheid en ecologie. De groenstructuur dient in een samenhangend plan van de openbare ruimte te worden uitgewerkt waarbij het groen:

- de architectonische en stedenbouwkundige opzet van De Volgerlanden-Oost ondersteunt en versterkt.
- het groen in samenhang met paden en wegen een rijk gevarieerde parkachtige structuur oplevert. De hoofdopzet van de openbare ruimte (zie kaartje 'openbare ruimte - groenstructuur') biedt daartoe goede mogelijkheden.
- de variatie in de parkstructuur en de ingepaste speelplaatsen in de uitwerking goed op elkaar worden afgestemd (belevingswaarde).
- wandelroutes voor jong en oud op een boeiende wijze worden ingepast, gebruikmakend van de interessante plekken in de openbare ruimte, zowel in als buiten het plangebied van De Volgerlanden-Oost (winkelcentrum, centrale Sophiapark en de openbare ruimten (terrassen) aan de Noordoever).



Openbare ruimte en groenstructuur (Nota van Uitgangspunten)



2.6 Waterstructuur.

Het plangebied van De Volgerlanden-Oost is verdeeld in twee peilgebieden, waarbij de Sophialaan globaal de begrenzing vormt. Peilgebied Noord heeft een peilmaat van circa NAP -2,30 m en peilgebied Zuid circa NAP -1,90 m. In de toekomst zal deze situatie gewijzigd worden. De waterhuishoudkundige situatie voor De Volgerlanden-Oost ziet er als volgt uit. De Volgerlanden-Oost zal, net als in de huidige situatie uit twee peilvlakken bestaan. Het noordelijk deel wordt aangepast en krijgt een peil van circa NAP -2,15 m. Het zuidelijk peilgebied wordt zoveel mogelijk verkleind en beperkt tot aan de gebieden waar de bebouwing in de huidige situatie staat, namelijk langs de Vrouwgelenweg en de Veersedijk met de Onderdijkse zone. Hier kan het peil niet worden verlaagd in verband met de staat van de woningen. Wanneer het waterpeil hier zakt kan dit gevolgen hebben voor de fundering van bebouwing en kunnen de woningen verzakken. De peilgebieden worden gescheiden van elkaar verbonden met het peilgebied van De Volgerlanden-West.

Volgens het Nationaal Bestuursakkoord Water is er een programma van eisen opgesteld voor de waterhuishouding van De Volgerlanden-Oost. Dit programma van eisen stelt de eis van minimaal 10% open water. Dit zou in De Volgerlanden-Oost overeenkomen met een oppervlakte van ongeveer 7,1 ha. Het bestemmingsplan 'De Volgerlanden-Oost' (december 2004) zegt hier het volgende over:

In de nieuwe waterhuishoudkundige inrichting beslaat het oppervlakte water 8,4% van het totale oppervlak van De Volgerlanden-Oost. Dit wijkt af van de gestelde 10% oppervlaktewater. Doordat er relatief weinig verhard oppervlak in dit gebied komt is er berekend dat met 8,4% oppervlaktewater de peilstijgingen onder de gestelde eisen blijven. Het genoemde percentage van 8,4% is gebaseerd op het rapport 'Waterhuishoudkundig Raamplan VINEX, locatie De Volgerlanden-Oost Hendrik-Ido-ambacht' d.d. 2003. Dit rapport is door het waterschap Hollandse Delta bekrachtigd. Er worden daarbij wel eisen gesteld aan de watergangen in verband met het beperken van de stroomsnelheden. De gestelde 8,4% van het totale oppervlak van De Volgerlanden-Oost komt neer op 60.800 m² (8,4% van 723.812 m²). Het Raamplan geeft 60.200 m² aan.

De waterstructuur maakt in ruimtelijk en functioneel opzicht deel uit van de groenstructuur. De waterlopen zijn voor een groot deel gebaseerd op de bestaande kavelstructuur. Voor De Volgerlanden-Oost zijn de volgende elementen van belang:

- De Jacobustocht, vanaf de Veersedijk tot aan de Langeweg – Rotterdamseweg met een gevarieerde vormgeving. Ter hoogte van De Volgerlanden-Oost wordt de Jacobustocht verbreed tot een grote vijver. De Jacobustocht in De Volgerlanden-Oost zal uitgevoerd worden met natuurlijke oevers.
- De Sophialaan, het water langs de Sophialaan verandert van singel langs de hoofdweg naar het water in een parkachtige omgeving. Het profiel, met een brede natuurlijke oever, maakt het mogelijk dat in dit gebied recreatie en ecologie samengaan.

Het systeem van de waterlopen is onder meer gebaseerd op de civiel-technische uitgangspunten met betrekking tot de waterhuishouding. Dit betreft onder meer het minimum van het totale oppervlak (8,4% van het bestemmingsplan plangebied) en de minimum waterbreedte van een hoofdwatgang (6 meter). Verder kan onderscheid worden gemaakt in hoofdwatgangen en overig water. Daar waar de waterstructuur deel uitmaakt van de hoofdwatgangen, dient deze te voldoen aan de door het waterschap gestelde eisen. Rekening moet worden gehouden met een "keur-zone" van 5 meter aan weerszijden van de in het plangebied gelegen hoofdwatgangen. De beide hoofdwatgangen in De Volgerlanden-Oost zijn ook de natte ecologische verbindingen: De Jacobustocht en het Sophiapark.

In het onderdeel 'groen' van deze paragraaf is het groenelement besproken dat werkt als begrenzing van het Onderdijkse gebied. Hierbij was van belang een groene verbinding te leggen tussen de grote groene elementen. Daarnaast krijgt dit nieuwe groenelement ook een functie in de waterhuishoudkundige structuur. Er wordt een verbinding gevormd tussen de natte ecologische zones.

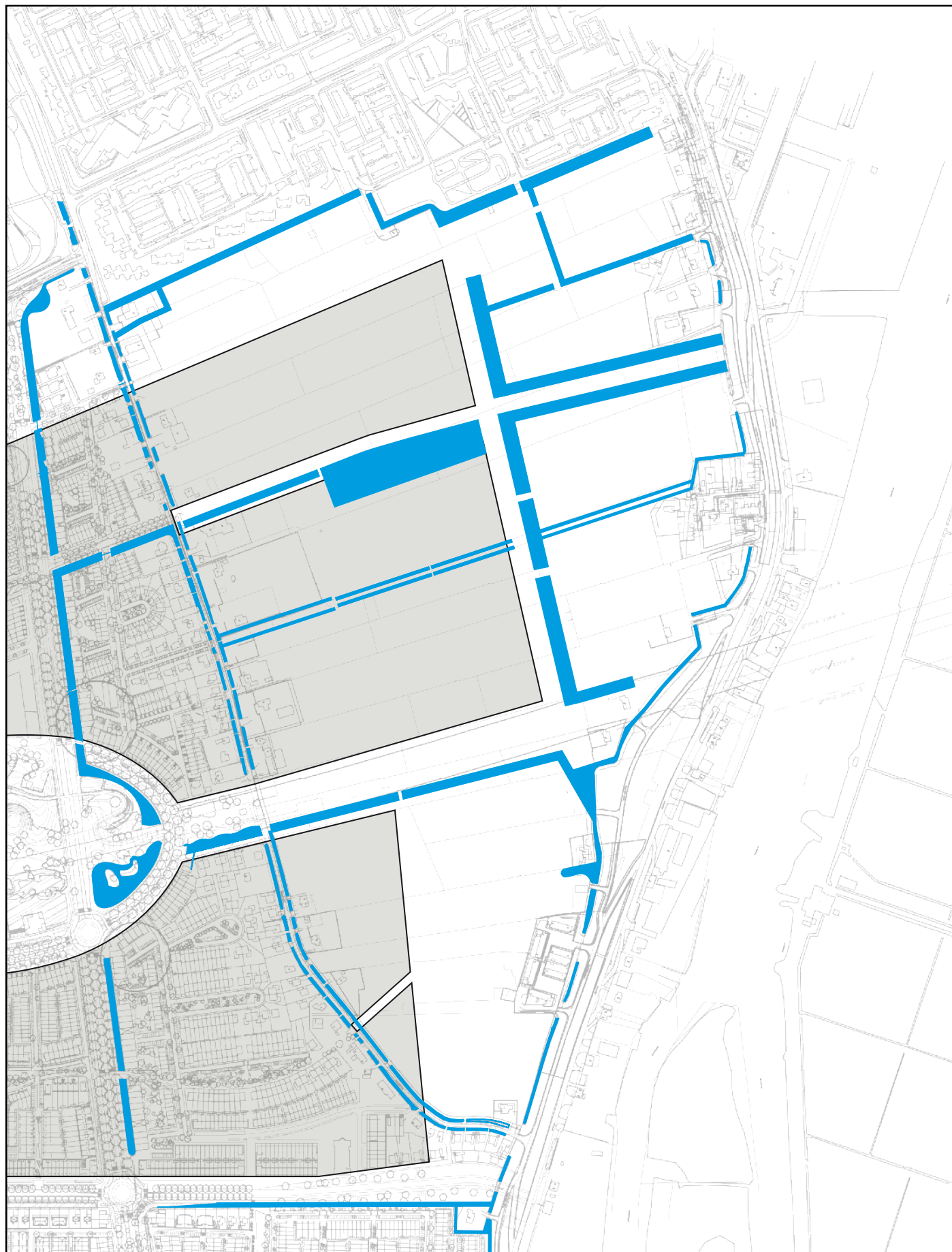
Daarnaast zijn er nog de volgende watergangen:

- De sloten aan weerszijde van de Vrouwgelenweg.
- De watgang op de grens van het plangebied met de bebouwde kom van Hendrik-Ido-Ambacht.
- De verbinding langs de Onderdijkse Rijkweg.

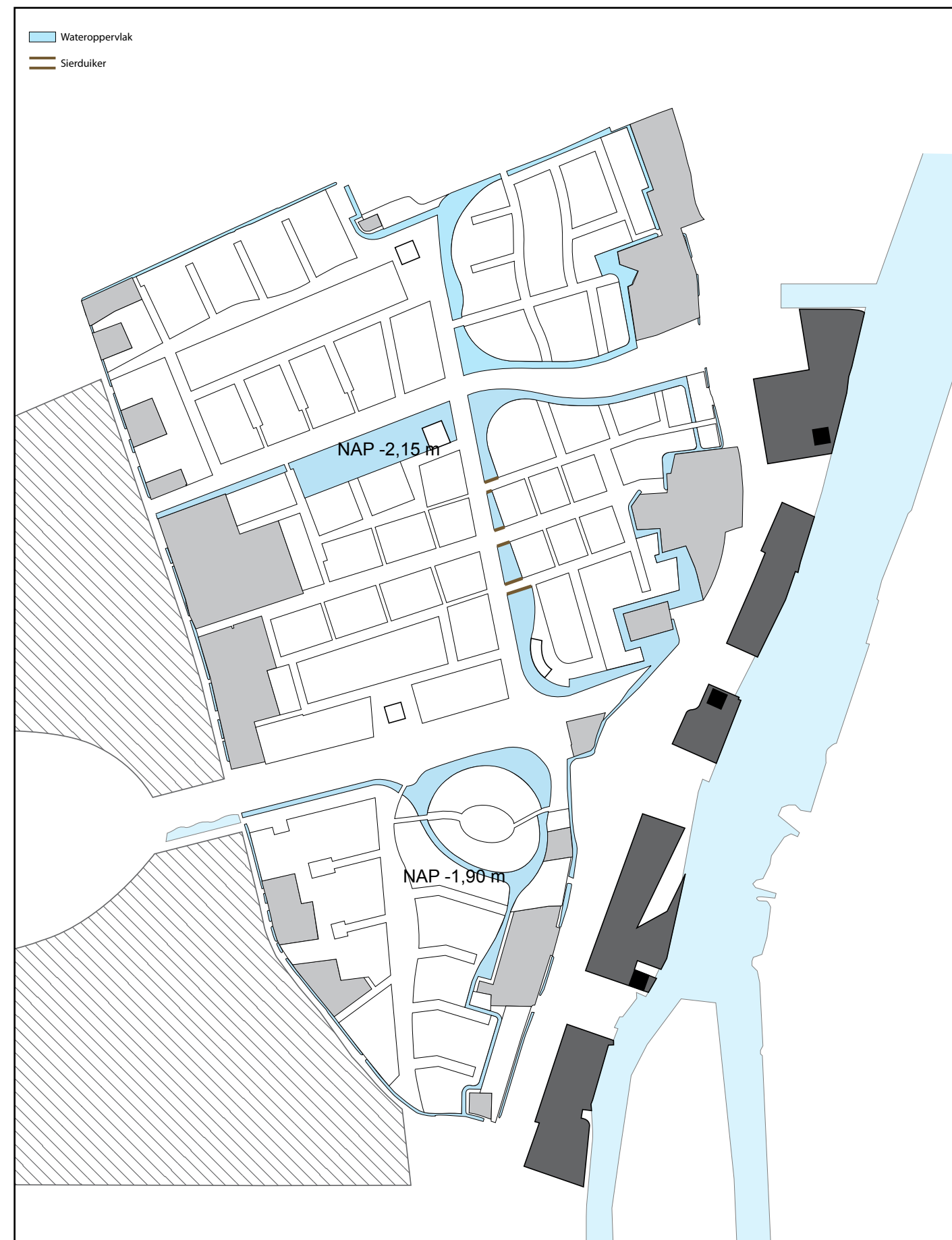
Er is gekozen de waterstructuur zo op te bouwen dat er zo min mogelijk meters talud moeten worden aangelegd en zo de kosten voor 'onbruikbaar' groen te beperken. Dit heeft als gevolg dat de watergangen een vrij breed profiel hebben om de minimale oppervlakte van 8,4 % water te kunnen behalen.

Het aantal bruggen en/of duikers in het waterplan wordt afgestemd op het budget dat de grondexploitatie (GREX) stelt. Ter plaatse van het Perenlaantje wordt uitgegaan van duikers met wanden. Voor het overige wordt in beginsel uitgegaan van de aanleg van dammen voor de verbindingen.

Er is besloten een tweede zonering aan te brengen in het Onderdijkse gebied. De bestaande bebouwing langs de Onderdijkse Rijkweg wordt tezamen met de nieuwbouw direct langs de de Onderdijkse Rijkweg afgescheiden van de overige nieuwbouw in het Onderdijkse gebied. Deze verkeersscheiding wordt gevormd door aaneengesloten waterlopen en gaat samen met de wijze van ontsluiting van de woningen: de woningen aan de Onderdijkse Rijkweg worden ontsloten vanaf de Onderdijkse Rijkweg, terwijl het overige deel van het Onderdijkse gebied ontsloten wordt vanuit De Volgerlanden-Oost.



Waterstructuur (Startnotitie)



Waterstructuur (Nota van Uitgangspunten)

3. Beeldkwaliteit

Met de ontwikkeling van De Volgerlanden-Oost, aansluitend aan die van De Volgerlanden-West zal binnen afzienbare tijd één groot nieuw woongebied worden afgerond: De Volgerlanden. De gehele wijk van ruim 4.800 woningen zal daar-bij in een kort tijdsbestek zijn gerealiseerd.

De ligging van de nieuwe wijk De Volgerlanden tussen twee randen met relatief oude wijken geeft door verschil in ouderdom al een identiteit aan de wijk. De identiteit van De Volgerlanden als geheel wordt daarnaast ook versterkt door de stedenbouwkundige structuur en beeldkwaliteit zoals in het Stedenbouwkundig Plan 1999 is omschreven. Er is duidelijk sprake van één wijk De Volgerlanden, waarmee de bewoners zich kunnen identificeren.

Voor een oriëntatie en identificatie op een lager schaalniveau zijn er binnen de wijk geledingen van diverse ruimtelijke vormen gemaakt. Dit is gedaan door middel van groen, water en verkeers- en verblijfsruimten. Hierdoor ontstaat een verscheidenheid aan woonvormen, woonplekken en woonsferen.

Daarnaast zorgen verschillen in architectuur van woningen, buurtjes, hofjes en herkenbare bouwprojecten van verschillende schaalniveaus voor deze oriëntatie en identificatie. De grootste hiervan zijn de Noordwand, het Kasteel, het Winkelcentrum en de Wand langs de Laan van Welhorst.

Voor de beeldkwaliteit van De Volgerlanden-Oost betreft, kunnen er 3 doelen worden beschreven:

1. Voltooiën van de identiteit van de bijzondere wijk De Volgerlanden.
2. Het scheppen van identiteit van het gebied De Volgerlanden-Oost.
3. De geleding van De Volgerlanden-Oost op lager schaalniveau (van buurt tot woning).

1. Het voltooiën van de identiteit van de gehele wijk De Volgerlanden.

De Volgerlanden-Oost vormt, zoals gezegd de afronding van de totale Volgerlanden. Hierin zullen dus ook de laatste elementen moeten worden aangebracht die de identiteit van de wijk in zijn geheel vormen. Zo zijn er elementen uit het Stedenbouwkundig plan 1999 die worden voortgezet in De Volgerlanden-Oost, namelijk:

- Noordvoeg.
- Noordwand.

De bijbehorende eisen met betrekking tot de beeldkwaliteit worden hieruit dan ook overgenomen.

Daarnaast worden er nieuwe elementen toegevoegd. De Volgerlanden heeft aan de noord- en zuidzijde reeds een begrenzing van het stedelijk gebied (de Noordwand en de Zuidwand) en de overgangszone tussen het stedelijk gebied van De Volgerlanden en de randen van Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht (de Noordvoeg en Zuidvoeg).

Door de ontwikkelingen langs de Veersedijk volgens de visie Noordoevers (hoogbouw in 9 lagen langs het water) is hier ook een begrenzing van het stedelijk gebied van de Volgerlanden en een overgangsgebied aan de oostzijde wenselijk. Hiervoor worden 2 nieuwe elementen geïntroduceerd, namelijk:

- Onderdijs gebied.
Het Onderdijs gebied is opgedeeld in de delen A, B, en C, maar hebben dezelfde beeldkwaliteit. Ze sluiten aan op de schaal en de stijl van de bebouwing van de buurtschappen aan de Onderdijkse rijweg. De bebouwing bestaat uit eengezinswoningen op kavels van diverse grootten, in een landelijke stijl (kappen, lage gevels).
- De centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk.
Deze laan vormt de begrenzing van het stedelijk gebied van De Volgerlanden aan de oostzijde. Met een goede groepering van typen eengezinshuizen met hoge voorgevels (aaneengesloten, twee-onder-één-kap of zelfs vrijstaand) en enkele meergezinshuizen kan een bescheiden “wand” worden gemaakt die het centrale woongebied van De Volgerlanden-Oost begrenst.

De Sophialaan/park doorkruist de gehele Volgerlanden van oost naar west. Langs deze groenzone is een vrij continue wand van bebouwing in De Volgerlanden-West. Dit thema wordt voortgezet in De Volgerlanden-Oost op een bescheiden schaal.

- Sophialaan bebouwing (noord en zuid).
De bebouwing is met de voorzijde gericht naar het groengebied van de Sophialaan in de vorm van eengezinswoningen (geschakeld en 2-onder-1 kap) en appartementen.

2. De identiteit van De Volgerlanden-Oost.

De identiteit van De Volgerlanden-Oost wordt gevormd door de grenzen van het gebied die al aanwezig waren vóór de start van de ontwikkeling van De Volgerlanden als nieuwe woonwijk. Dit zijn:

- De Vrouwgelenweg (behouden en versterken).
De Vrouwgelenweg is een lint tussen Hendrik-Ido-Ambacht en de Onderdijkse Rijweg (nabij Zwijndrecht). In de plannen voor De Volgerlanden is deze weg aangewezen als doorgaande fietsroute en als bestemmingsverkeer voor auto's. De Vrouwgelenweg wordt gekarakteriseerd door de vrijstaande woningen (en kleine bedrijvigheid) op in maat variërende percelen. Alle bebouwing is laag. De Vrouwgelenweg werkt als

overgangsgebied tussen De Volgerlanden-West en De Volgerlanden-Oost en wordt daarom versterkt door de zone te verbreden door middel van uitbreiding van de bebouwing.

- De Veersedijk met de Onderdijkse bebouwing.
Onderaan de Veersedijk hebben zich aan de rand van het gebied De Volgerlanden-Oost twee buurtschappen gevormd met kleinschalige bebouwing in landelijke stijl.

3. De geleding van De Volgerlanden-Oost op lager schaalniveau.

1. Algemeen.

De beeldkwaliteit van de gehele wijk wordt bepaald door de beeldkwaliteit van de openbare ruimte.

De openbare ruimte heeft een hiërarchische structuur, die samenhangt met het landschap en het verkeer in de ruimste betekenis. Men komt vanuit grote ruimten in de wijk en vindt via steeds kleiner wordende ruimten van lanen, wegen, straten, straatjes en hoven uiteindelijk bij de woningen.

De kwaliteit van dit stelsel van de openbare ruimte wordt, naast de landschappelijke of stedelijke inrichting, bepaald door de gebouwde begrenzingen. In De Volgerlanden-Oost zijn dat woningen met tuinen en erven. Het is een algemene doelstelling en eis dat alle woningen van het plan bijdragen tot een harmonieus en evenwichtig stelsel. Het laatste en het kleinste huis moet worden benaderd door een opeenvolging van hoogwaardige ruimten (en dus hoogwaardige begrenzingen van die ruimten).

Deze algemene doelstelling geeft aanwijzingen voor de te maken verkaveling per cluster, de overgangen tussen de diverse woningtypen en diverse segmenten en het vermijden van achtererven naar openbare ruimten.

De hoofdpopzet van de Beeldkwaliteit van De Volgerlanden Oost kan het best worden samengevat in het principeprofiel over de de centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk (profiel 1). Langs de centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk wordt het onderscheid gemaakt tussen zone A en de zones B en C binnen De Volgerlanden-Oost (zie pagina 18).

Wat de beeldkwaliteit van de bebouwing betreft, kan worden gezegd dat alle eengezinshuizen worden voorzien van een kap. Aan de westzijde is er sprake van het vormen van een herkenbare gevel door middel van herkenbare gevelwanden: de muren hebben massa, een identiteit en zijn zo hoog mogelijk (muurdikte zichtbaar maken in architectuur, zie referentiebeelden). De vele woningen, door een rooilijn samengevat, omhullen de stedelijke kern van De Volgerlanden: zone A. De daken van het gebied hebben een overwegend antraciet kleur (zie tekening). De voortgezette ‘Noordwand’ en de bebouwing van het Perenlaantje krijgen een oranje of oranje-rode dakbedekking.

Aan de oostzijde presenteert zich het Onderdijkse gebied. De daken van het Onderdijkse gebied (zone B en C) hebben een overwegend oranje-rode kleur. De woningen in de zones B en C hebben een architectuur waarin de daken van de woningen in het beeld overheersen. Overstekken van de hellende daken zorgen voor een relatief lage gevels. De schaal van de bebouwing is daardoor klein (landelijk of dorps).

De woningen aan de randen van zone A geven uitdrukking aan het begrenzen van het centrale gebied van De Volgerlanden. In de Nota wordt aangegeven dat dit kan met het architectonisch detail van gevelwanden en muren waarbij massa (dikte) hoogte (bijv. kopgevels) en continuïteit (doorschieten van de voorgevel voorbij de zijgevel) de beschikbare middelen zijn.

Achtertuinten van eengezinshuizen worden tegen elkaar aangelegd. Het aantal achtererven dat naar het openbaar gebied is gekeerd moet zo klein mogelijk zijn. Bij achtertuinten (niet aan het water gelegen) die aan openbaar gebied grenzen dienen duurzame hoogwaardige erfafscheidingen te worden gerealiseerd (metselwerk geen hout).

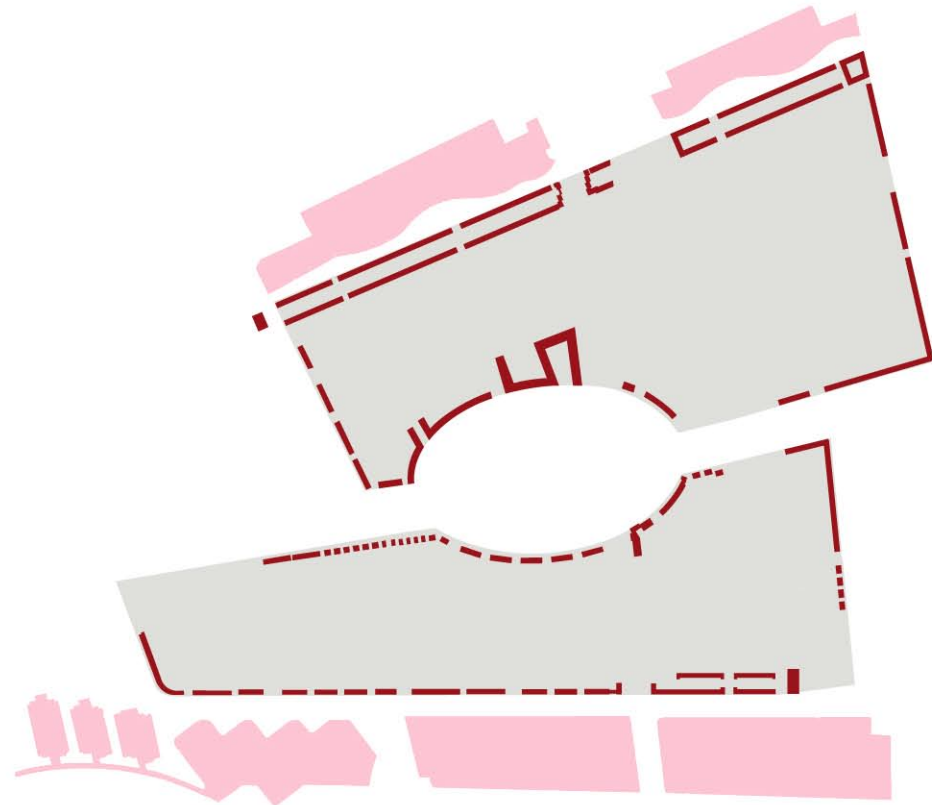
De oostzijde van de centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk (profiel 1) kan ook woningen bevatten met tuinen aan het water. In dat geval zal de hoofdbebouwing aan de rand van het water moeten worden gebouwd en bieden de zijtuinen de mogelijkheid om aan te sluiten op het water met een zachte overgang. Op pagina 20 en 21 staan twee principeprofielen aangegeven voor woningen aan het water en wordt verder uitgelegd over de beeldkwaliteit

Met het getekende principe profiel wordt ook de algemene opzet van het zuidelijk deel van De Volgerlanden-Oost aangeduid. In het westelijke deel de omhulling van de stedelijke kern en in het oostelijk deel het dorps- en landelijke beeld met woningen met lage gevels, die aansluiten op de schaal van de bebouwing aan de Onderdijkse Rijweg.

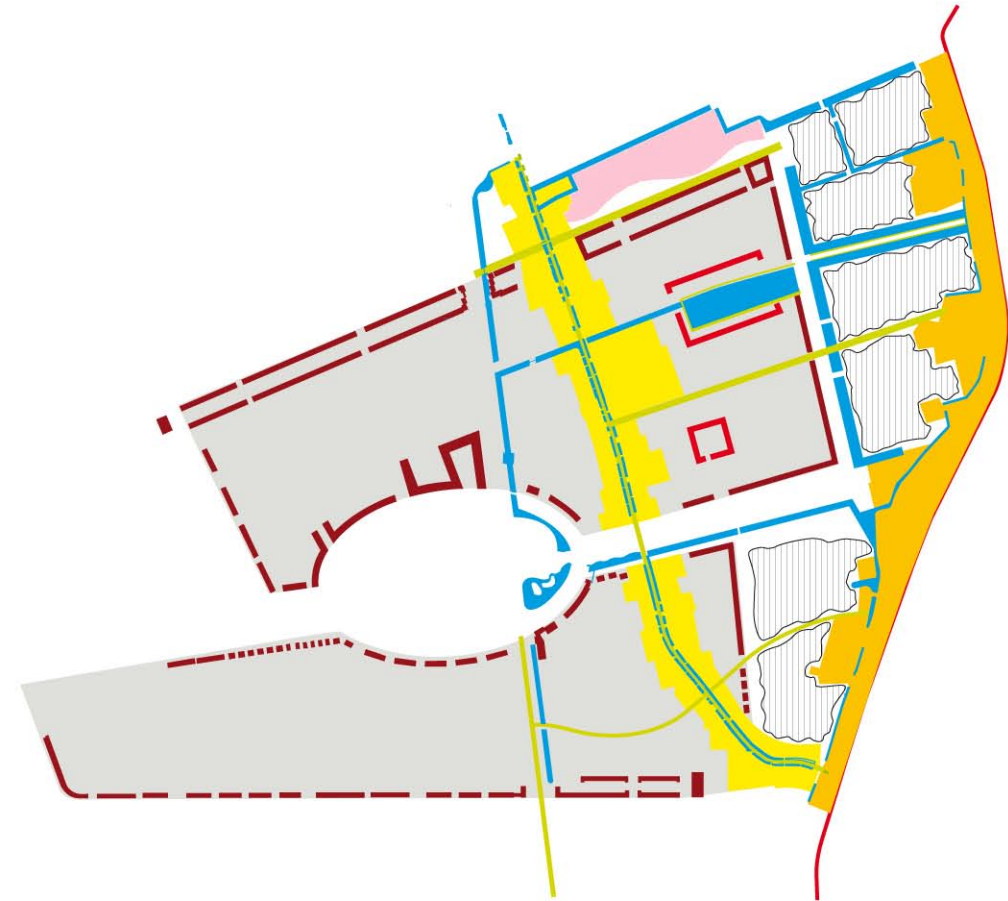
Bij bepaalde woningsegmenten zijn gebouwde parkeervoorzieningen geëist. Deze dienen duurzaam te worden vormgegeven.

2. De Noordwand.

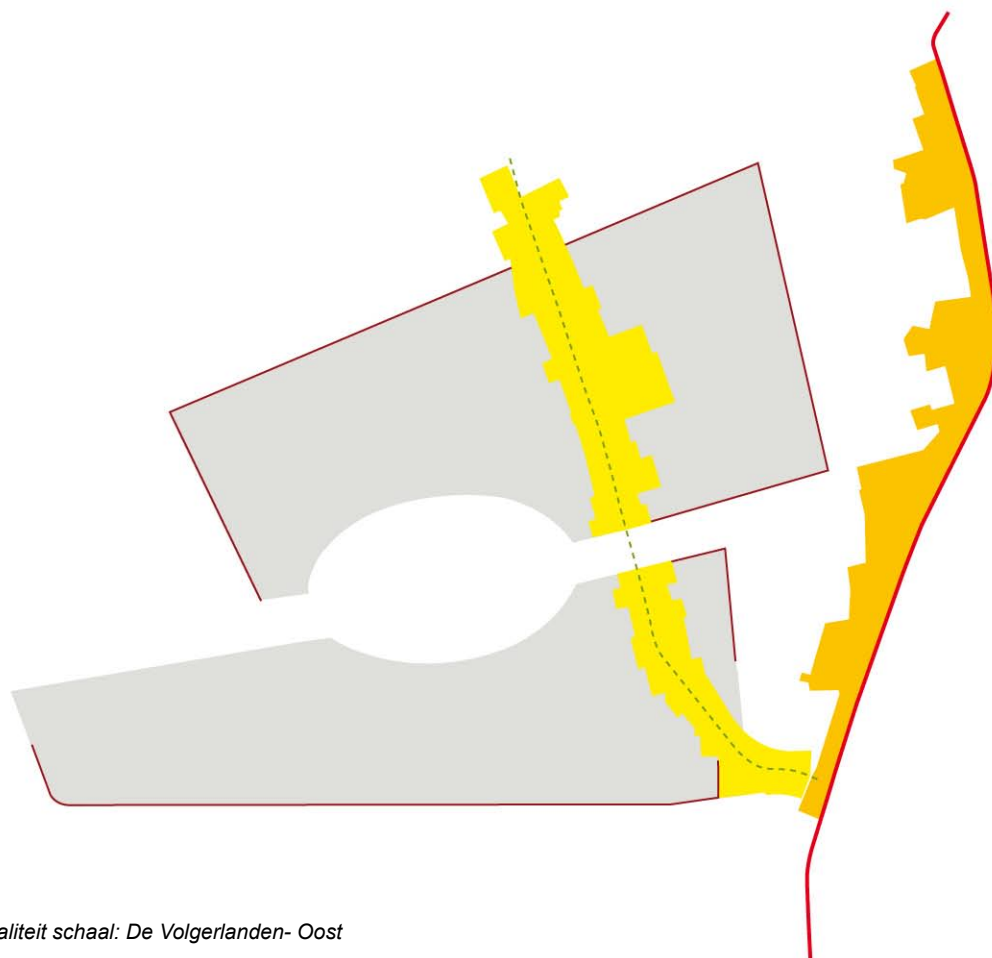
De Noordwand moet worden beschouwd als een voortzetting van de Noordwand van De Volgerlanden-West. Door gelijk materiaalgebruik en kleur van gevels en daken is er een verband met West. De bebouwingsdichtheid kan lager. Wel



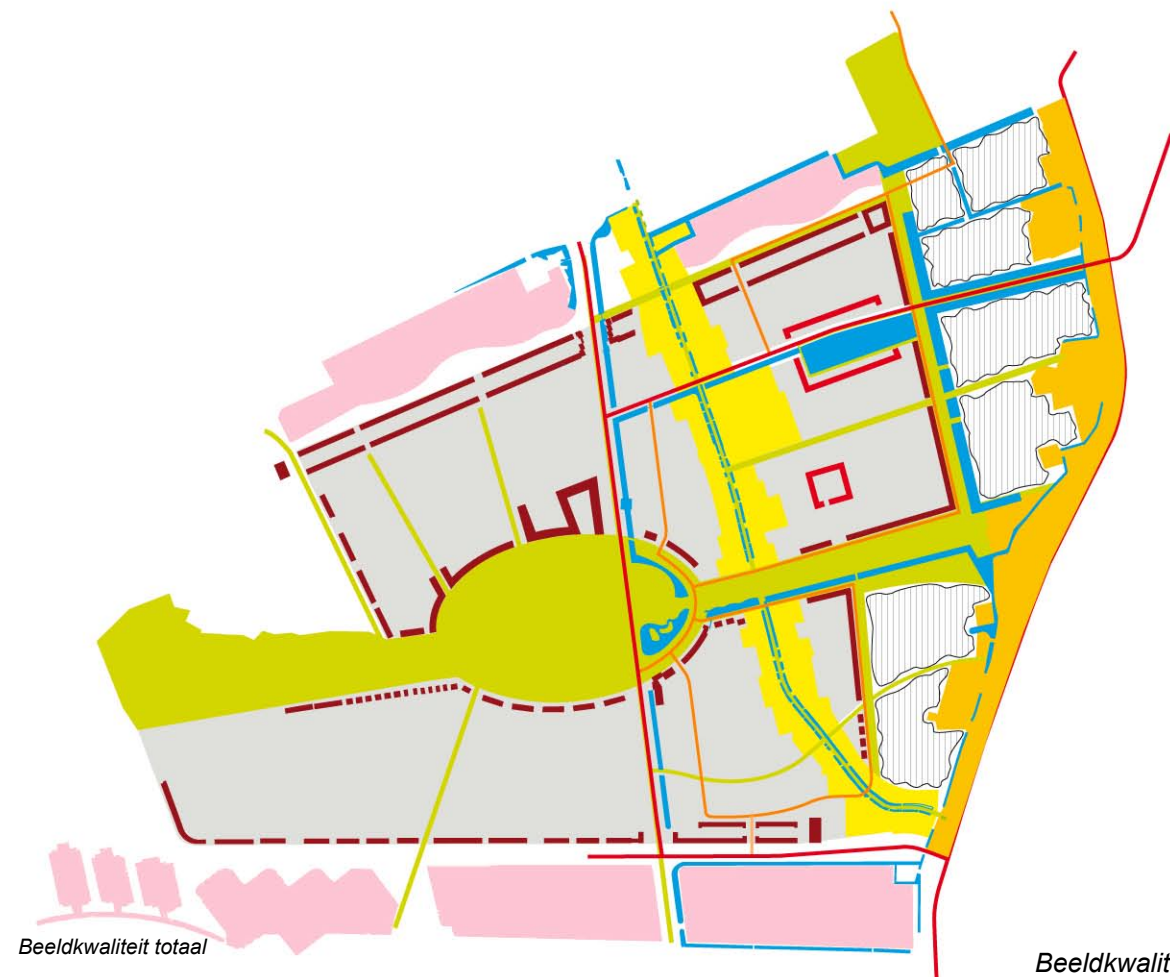
1. Beeldkwaliteit schaal: De Volgerlanden



2. Beeldkwaliteit schaal: buurt



3. Beeldkwaliteit schaal: De Volgerlanden- Oost



Beeldkwaliteit totaal

Beeldkwaliteit (Startnotitie)

moet worden uitgaan van twee lagen met kap. Het eind van de Noordwand wordt gemarkeerd door gestapelde bebouwing in een kleurstelling die bij de wand past.

3. De wanden langs de Sophialaan.

Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als de westzijde van de centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk en de Noordwand.

4. Aansluiting op de Vrouwgelenweg.

Het gebied, dat door de hiervoor omschreven wanden wordt ontsloten, omvat ook de aansluiting op de open structuur van De Vrouwgelenweg. Binnen de desbetreffende buurten is er dus sprake van het een verdichting van de bebouwing in oostelijke richting. De brede zone van de open bebouwing van de Vrouwgelenweg gaat geleidelijk over in diverse verdichtingsvormen.

5. De Onderdijkse Rijweg en de Onderdijkse Buurten (zone B en C, zie afbeelding hiernaast).

De op de Onderdijkse Rijweg georiënteerde bebouwing dient in karakter goed aan te sluiten op het bestaande dorps beeld met gevarieerde bebouwing.

De vanuit de wijk ontsloten buurten aan de oostzijde van de centrale laan evenwijdig aan de Veersedijk hebben een meer landelijk karakter. De bouwprojecten zijn groter, dus er is in vergelijking met de Onderdijk sprake van minder individualiteit. Vanuit de algemene opzet geldt: landelijke bebouwing is het uitgangspunt. Er moet worden gestreefd naar lage gevels. Het daklandschap van het Onderdijs gebied is goed beleefbaar vanaf de Veersedijk.

Bij de uitwerking zal ook het (kleuren) ontwerp van het daklandschap aan de orde moeten komen (en worden bijgehouden bij de realisatie). Er wordt gedacht aan overwegend (oranje-)rode dak afdekking met een goed ontworpen spreiding van de afwijkingen.

6. Het Perenlaantje.

Het handhaven van dit bijzondere element van 800 meter lengte vraagt een goede inpassing in het dwarsprofiel en het ontbreken van een storende onderbreking van de aaneengesloten rijen bomen.

Het principe dwarsprofiel is in deze Nota aangegeven. Uitgangspunt is kleinschaligheid van de bebouwing en een hoogwaardige begrenzing van de ruimte waarin het Perenlaantje ligt. Om die reden wordt uitgegaan van de plaatsing van woningen met voordeuren naar deze ruimte, waarin de autovrije toegangspaden zijn gelegen.

De parkeervoorzieningen van de woningen zijn uit het zicht (gezien vanaf de ruimte van het Perenlaantje).

In beginsel is er sprake van kleine woningen met een lage gevelhoogte. Het segment van de woningen langs het Perenlaantje varieert van kleine woningen met een lage gevelhoogte tot grote woningen met een lage tot middelhoge gevelhoogte. Dit type woningen worden gesitueerd op de hoeken bij de dwarsverbindingen naar de parkeervoorzieningen en overige hoeken bij dwarsdoorsnijdingen.

Voor verdere toelichting op de beeldkwaliteit van het Perenlaantje zie pagina 22 en 23

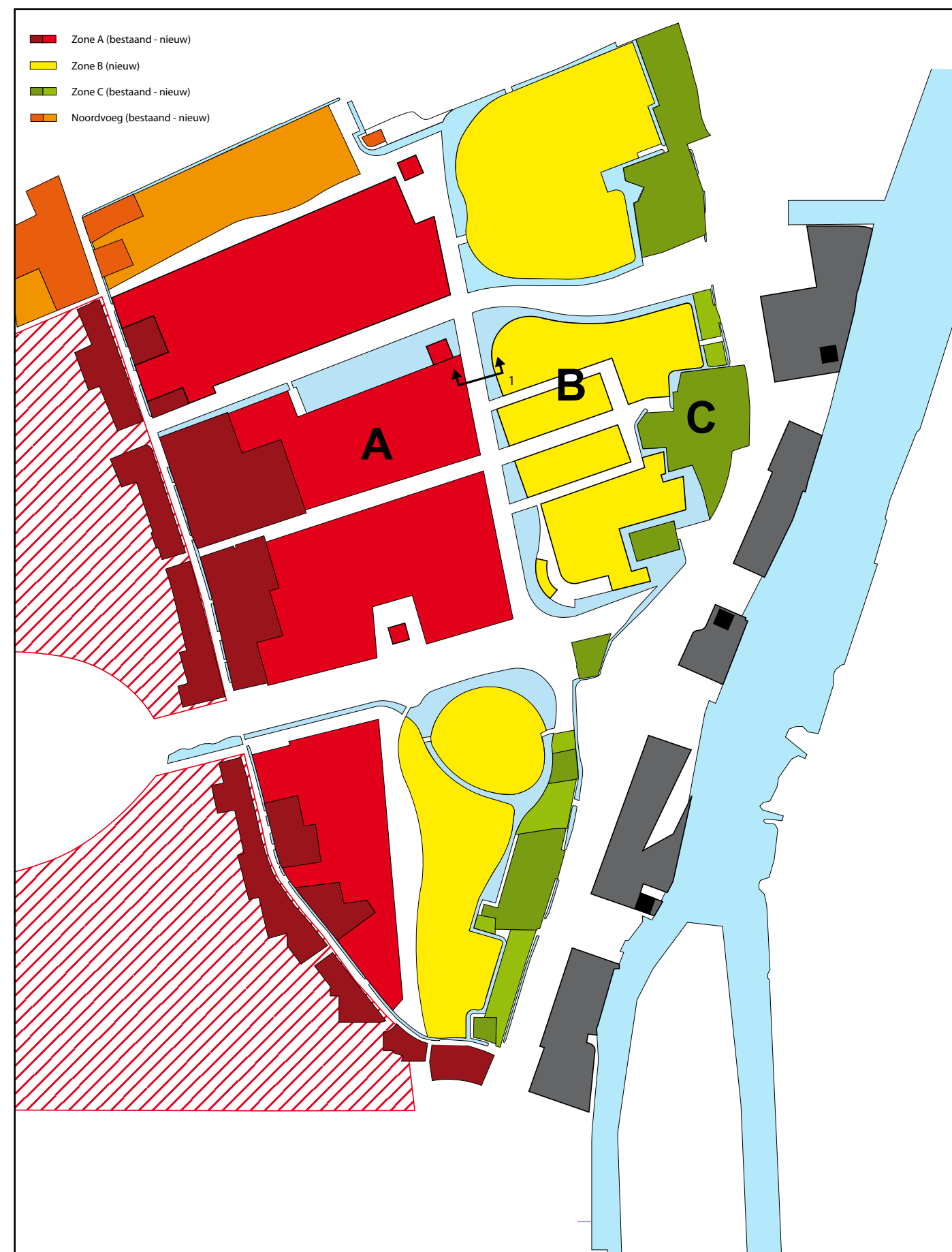
7. De objecten.

In het plan zijn 4 appartementengebouwen opgenomen.

- aan het eind van de Noordwand.
- aan een ruimte aan de Sophialaan.
- aan de vijver bij de Jacobustocht.
- aan het water in het noordoostelijke deel van het Sophiapark/laan.

Deze elementen dienen een unieke en specifieke uitstraling te krijgen voor de oriëntatie binnen de wijk en het karakteriseren van de wijk0. Twee van de vier hiervoor genoemde hoogbouwelementen vallen binnen de sociale woningbouw. Ingaand op de unieke en specifieke uitstraling van deze elementen, kan worden gezegd dat voor deze appartementengebouwen (in het lage segment) geldt dat bijvoorbeeld de woningplattegronden en hoofdmassa gelijk kunnen zijn. De twee gebouwen zouden als een soort 'familie' van elkaar kunnen worden beschouwd. Het 'unieke' kan worden gezocht in materialisering en (delen van de) detaillering.

Daarnaast biedt het bouwen aan de waterranden met name op het eiland de mogelijkheid om zeer specifieke architectuur te ontwerpen speciaal voor de Volgerlanden en speciaal voor de desbetreffende plekken.



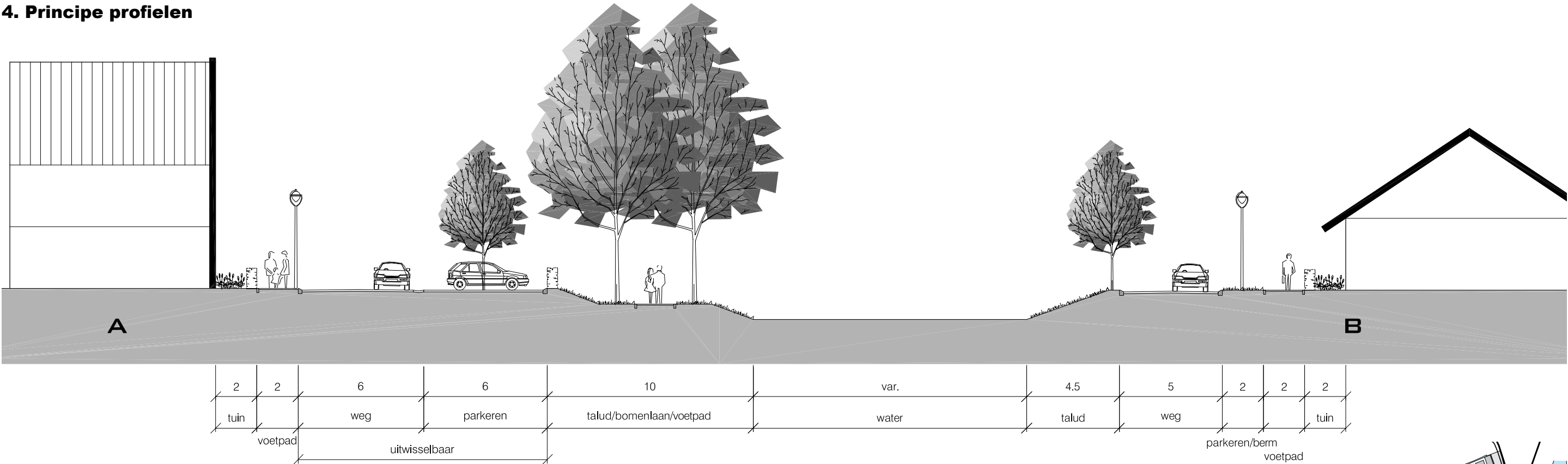
Beeldkwaliteit: schaal De Volgerlanden-Oost (Nota van Uitgangspunten)



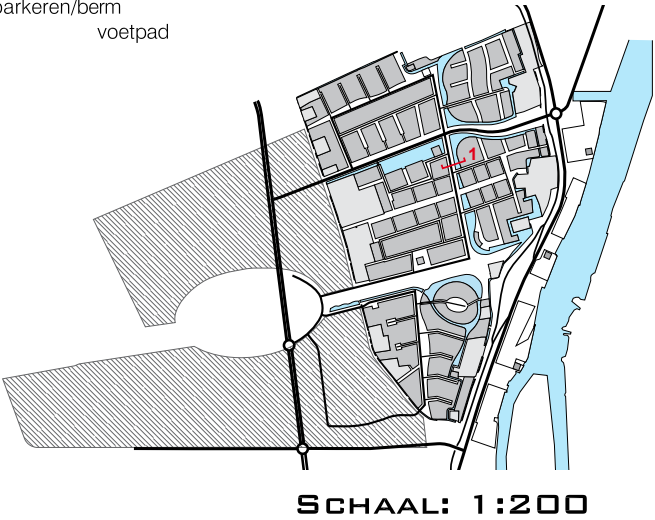
Beeldkwaliteit: schaal buurt (Nota van Uitgangspunten)

Beeldkwaliteit: bijzondere elementen (Nota van Uitgangspunten)

4. Principe profielen



CENTRALE LAAN EVENWIJDIG AAN DE VEERSEDIJK
PROFIEL 1A



GEVELWANDEN



Wanden: muurdikte

WATERRANDEN

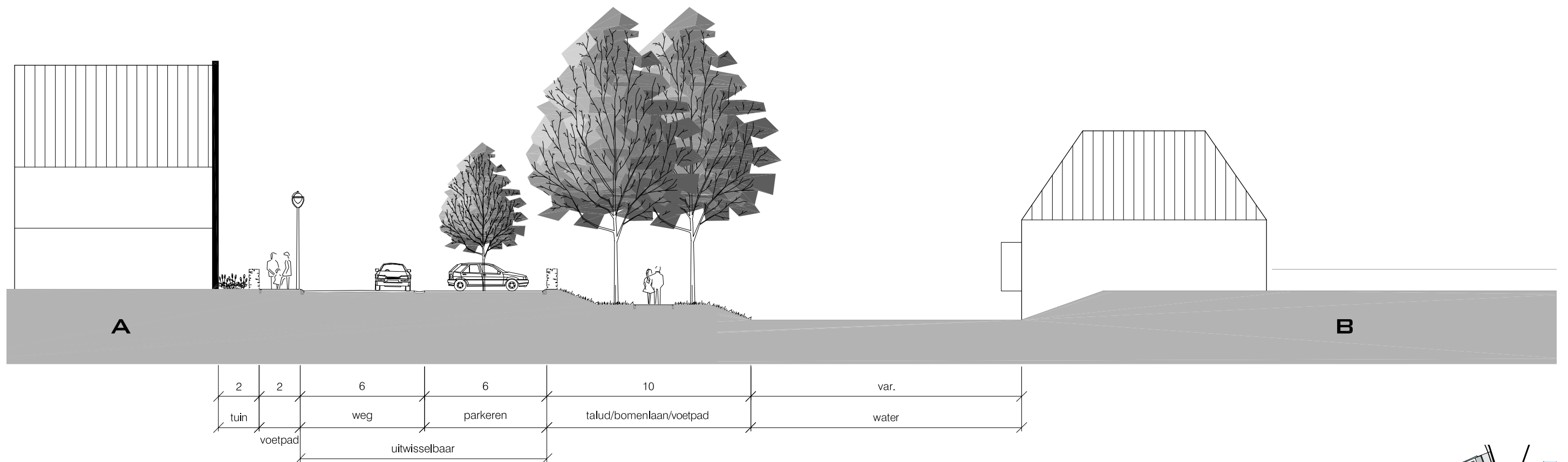


Woningen aan het water:
achterkant-achterkant

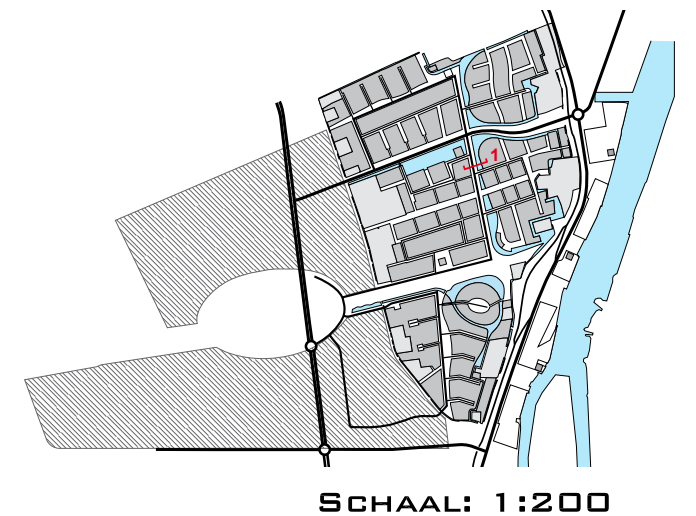
Beeldkwaliteit van woningen (al dan niet met tuinen of erven) aan het water.

- In het plan komen de volgende situaties voor.
- 1) Woningen staan met de voorzijde naar openbaar gebied dat aan water ligt. De beeldkwaliteit wordt bepaald door de architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.
 - 2) Twee rijen woningen staan met achtertuinen aan een binnenwater. Het water wordt opgenomen in tuinengebied. Dit beeld kan in de woonwijk worden opgenomen zonder afbreuk te doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk.
 - 3) Woningen hebben achtertuinen grenzend aan water in belangrijke openbare gebieden.

Deze laatste vorm kan leiden tot een grote aantasting van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte van de woonwijk. Voorbeelden: hoge onderlinge erfafscheidingen tot aan de waterrand, hoge grondkeringen op de water-



CENTRALE LAAN EVENWIJDIG AAN DE VEERSEDIJK PROFIEL 1 B



WATERRANDEN

rand (met daarop een hek), schuurtjes in de tuin dicht bij de waterrand. De detaillering van het woonhuis met bijgebouwen erven en tuin dienen zodanig te zijn dat bij de oplevering en in de jaren daarna wordt voorkomen dat er een rommelig beeld ontstaat dat de kwaliteit van de openbare ruimte aantast.

Middelen om dit te voorkomen: woningen in of op de waterrand bouwen, verlaagde tuinen langs de waterranden, vlonders opnemen in het project (niet overlaten aan bewoners), nadere regels stellen voor een zone vanaf de waterrand en beplanting langs de waterrand in het openbaar gebied. Bij de uitwerking van het plan zullen duurzame hoogwaardige oplossingen moeten worden nagestreefd.



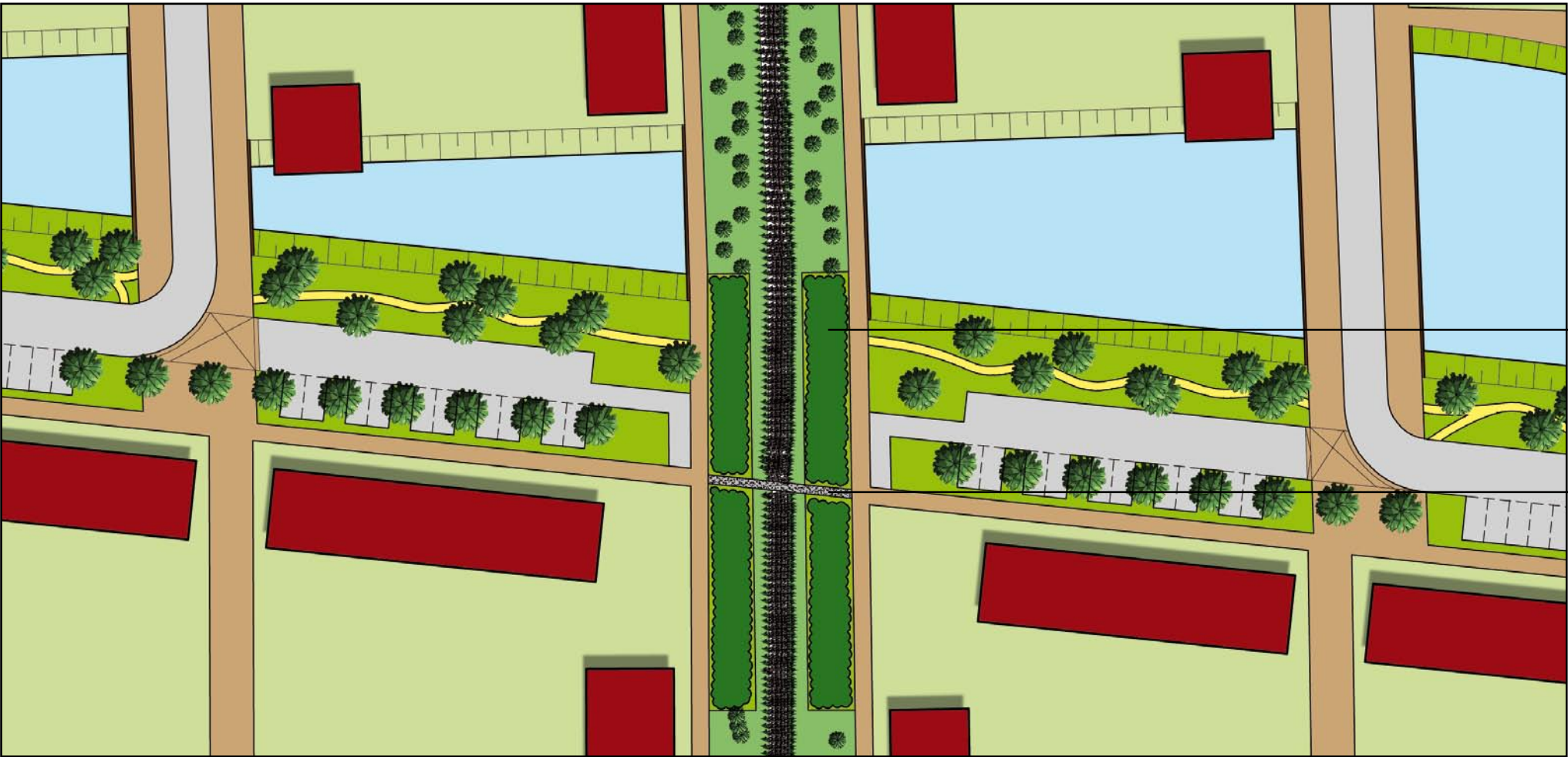
Beeldkwaliteit Bebouwing langs het Perenlaantje.

Het Perenlaantje wordt in de structuur van de wijk ingepast.
Aan beide zijden wordt een groenstrook aangelegd, waarop woningen met voortuinen worden georiënteerd.
De woningen van de twee aan het laantje gelegen bouwstroken hebben in beginsel een lage gevel en een groot dakoverstek (zie principeprofiel). Met dit profiel wordt een passend antwoord gegeven op de kleine maat en schaal van het Perenlaantje. De bereikte plasticiteit en kleinschaligheid van de twee stroken bebouwing aan het Perenlaantje dienen het geheel een vriendelijk karakter te geven.
In het lengteprofiel kunnen dwarsblokken een geleiding geven in de grote lengte. Het geheel dient een dorps karakter uit te stralen. Met het "dorpse" karakter wordt aangesloten op de bebouwing van de Burgemeester van Akenwijk aan de Onderdijkse Rijweg.
In het lengte profiel is een afwisseling van gevelkleuren en kleuren van de dakbedekking een middel om een verdere schaalverkleining te bereiken.
Het beeld van de eerste twee bebouwingsstroken langs het Perenlaantje wordt voor zover mogelijk over de gehele lengte doorgezet. De lengte van het geheel stelt voorwaarden aan de compositie van lange gevellijn.

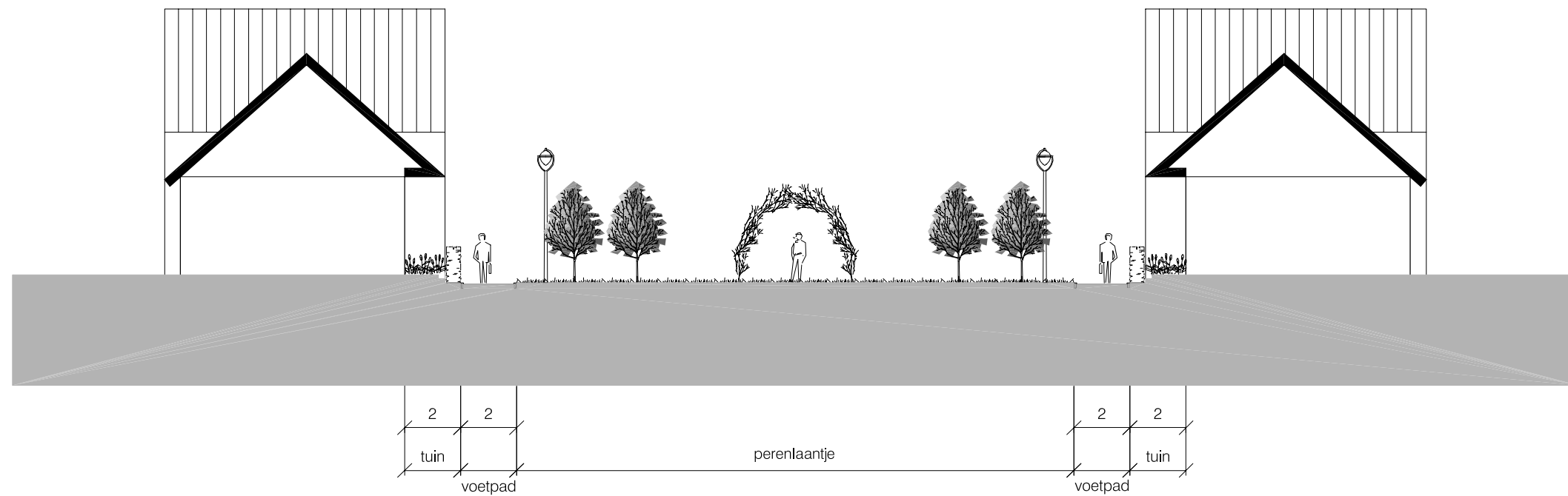
De twee hiervoor omschreven bouwstroken worden omsloten door twee bebouwingsstroken. In het dwarsprofiel van het project Perenlaantje dient de architectuur van de buitenste stroken een eenheid te vormen. In het westelijke deel van het Perenlaantje wordt gereageerd op het bebouwingsbeeld van gebied A (zie pag 20) in het oostelijke deel wordt afgestemd op de architectuur van gebied B.



Referentiebeeld binnenzijde Perenlaantje



Oplossing kruising Perenlaantje (globale opzet)



PERENLAANTJE PROFIEL 2



SCHAAL: 1:200



Perenlaantje

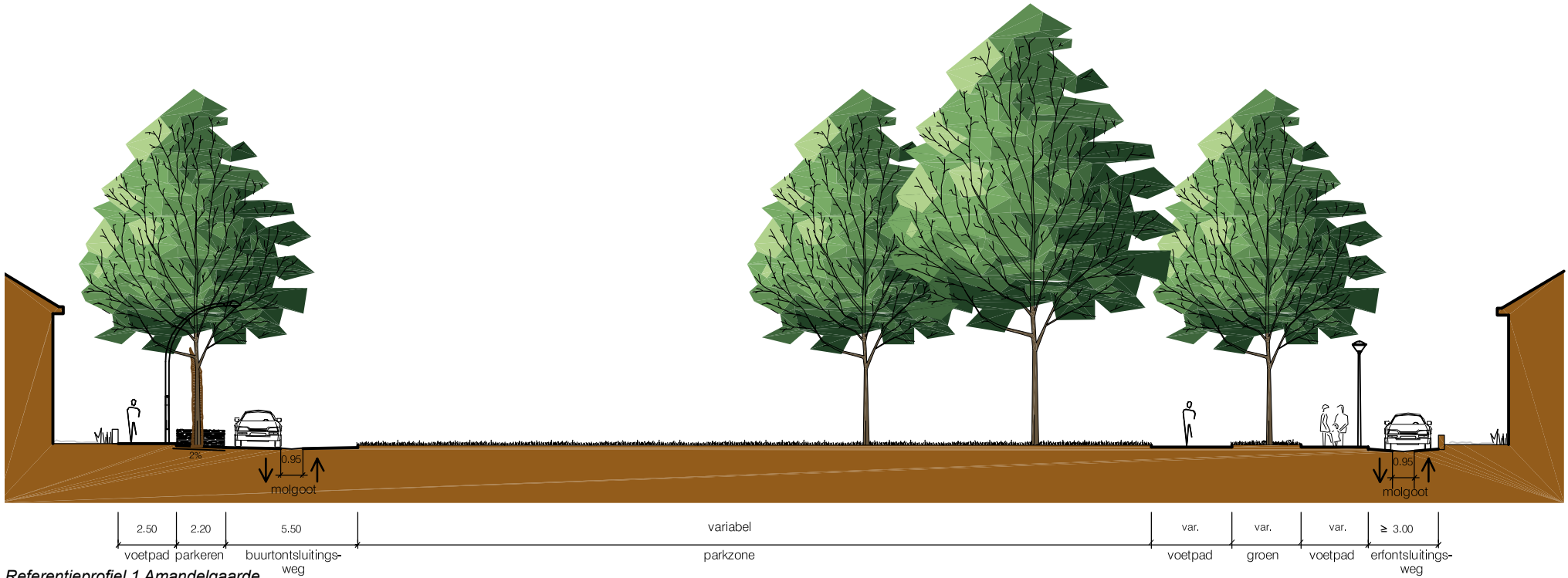
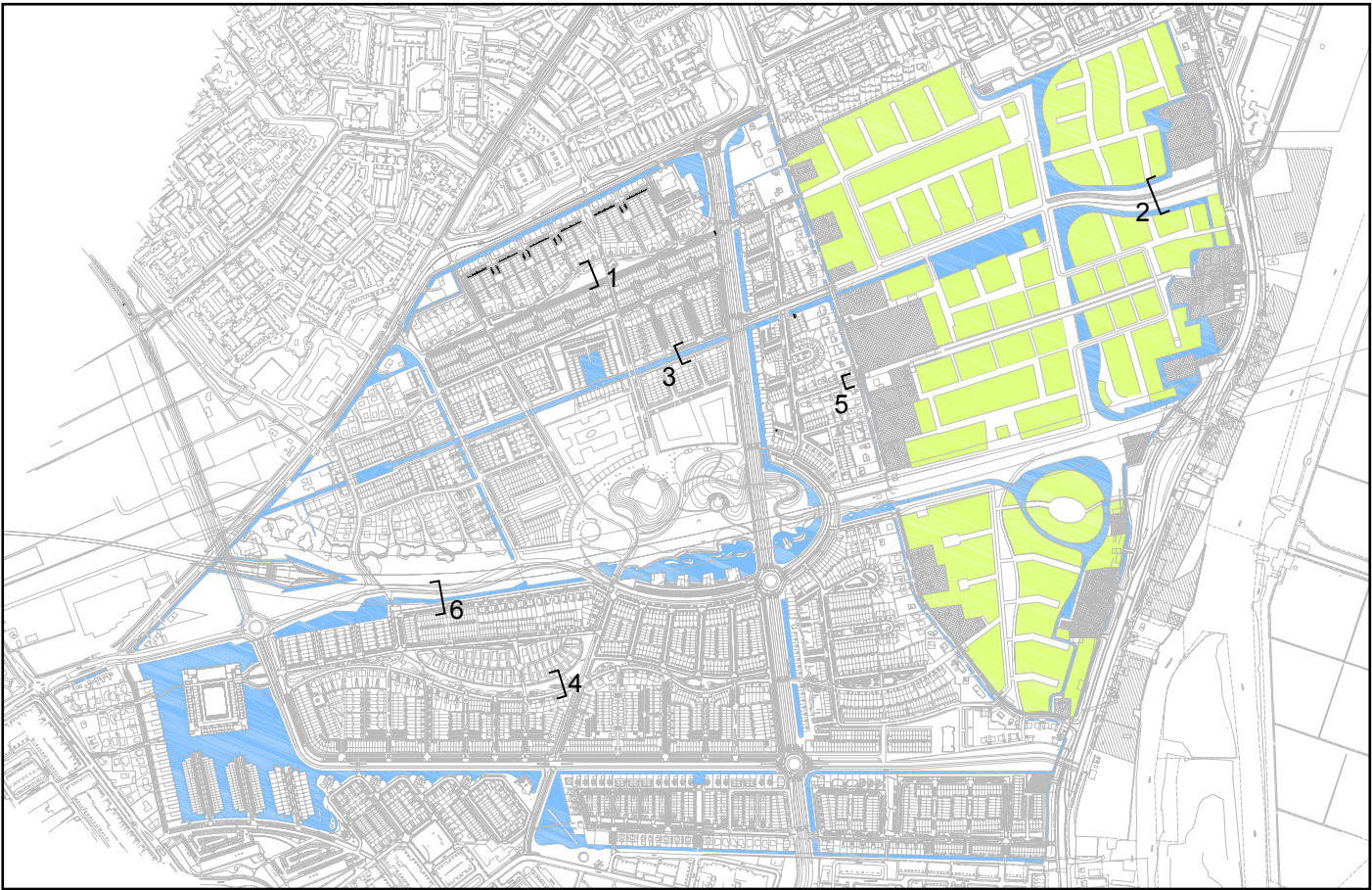


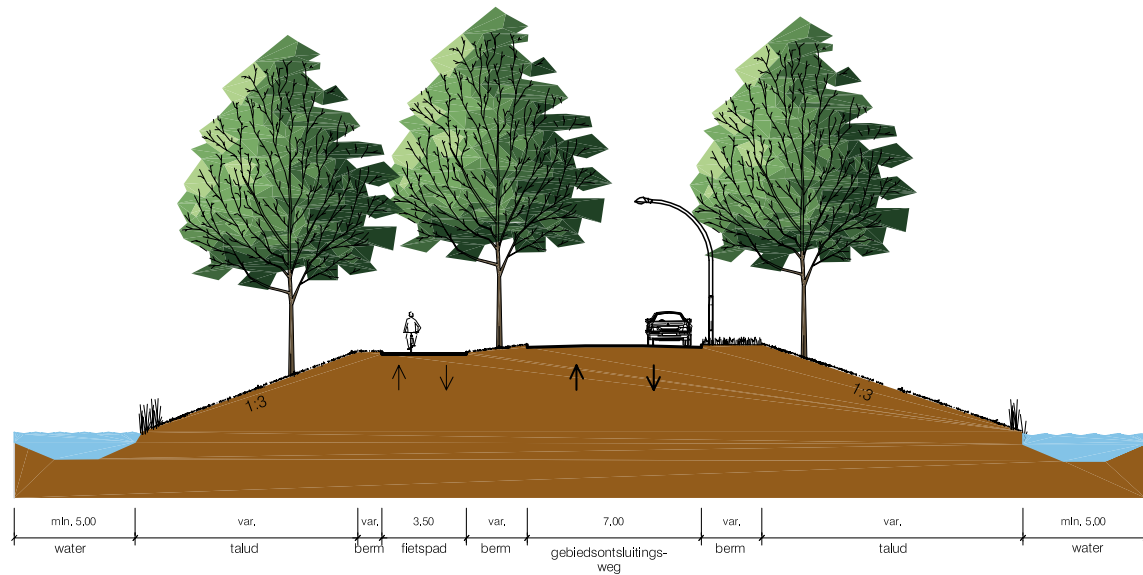
3D schets Perenlaantje

Referentieprofielen

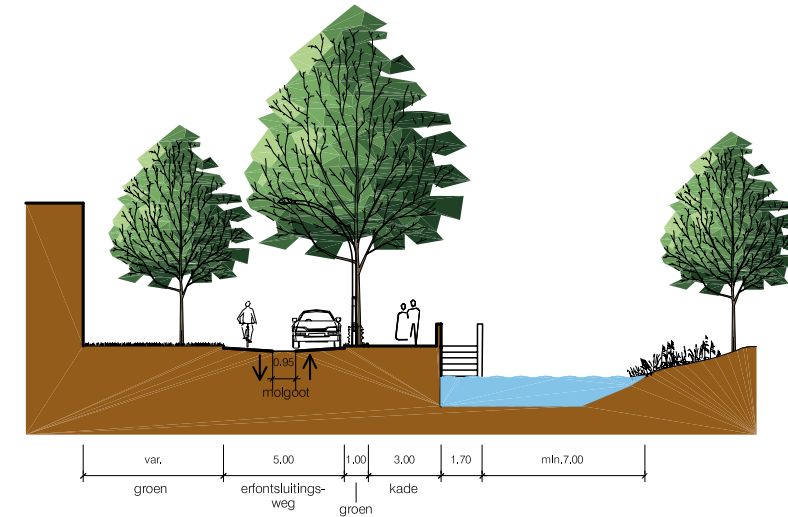
(bron Basisinrichtingsplan hoofdstructuur september 2003)

Voor de inrichting van de openbare ruimte in De Volgerlanden-Oost kunnen de profielen 1, 3, 4, 5 en 6 van De Volgerlanden-West als voorbeeld dienen. De profielen worden niet letterlijk overgenomen. De beelden geven informatie over de te maken ontwerpen in De Volgerlanden-Oost, waarbij uiteraard sprake is van een andere landschappelijke context dan in West (bijvoorbeeld de Jacobustocht krijgt in De Volgerlanden-Oost twee natuurlijke oevers).

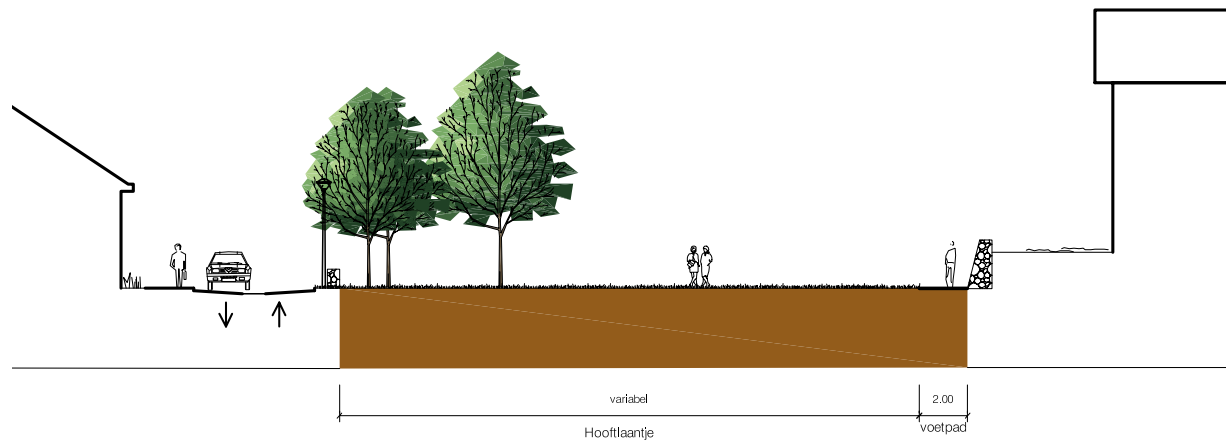




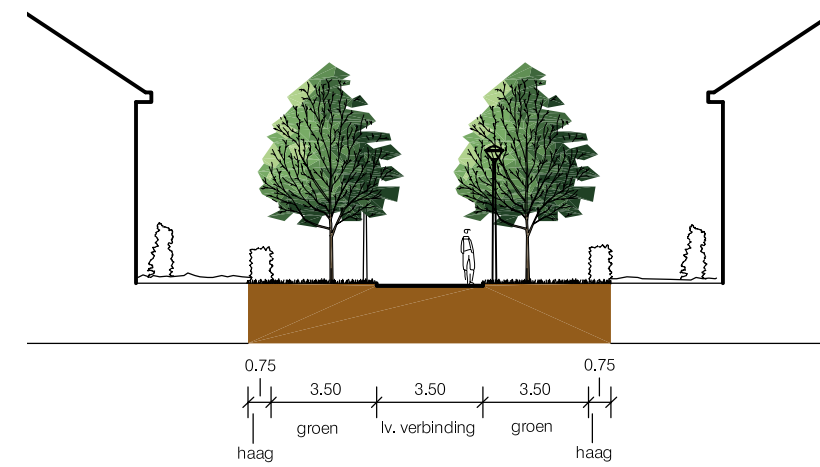
Referentieprofiel 2 Jacobuslaan



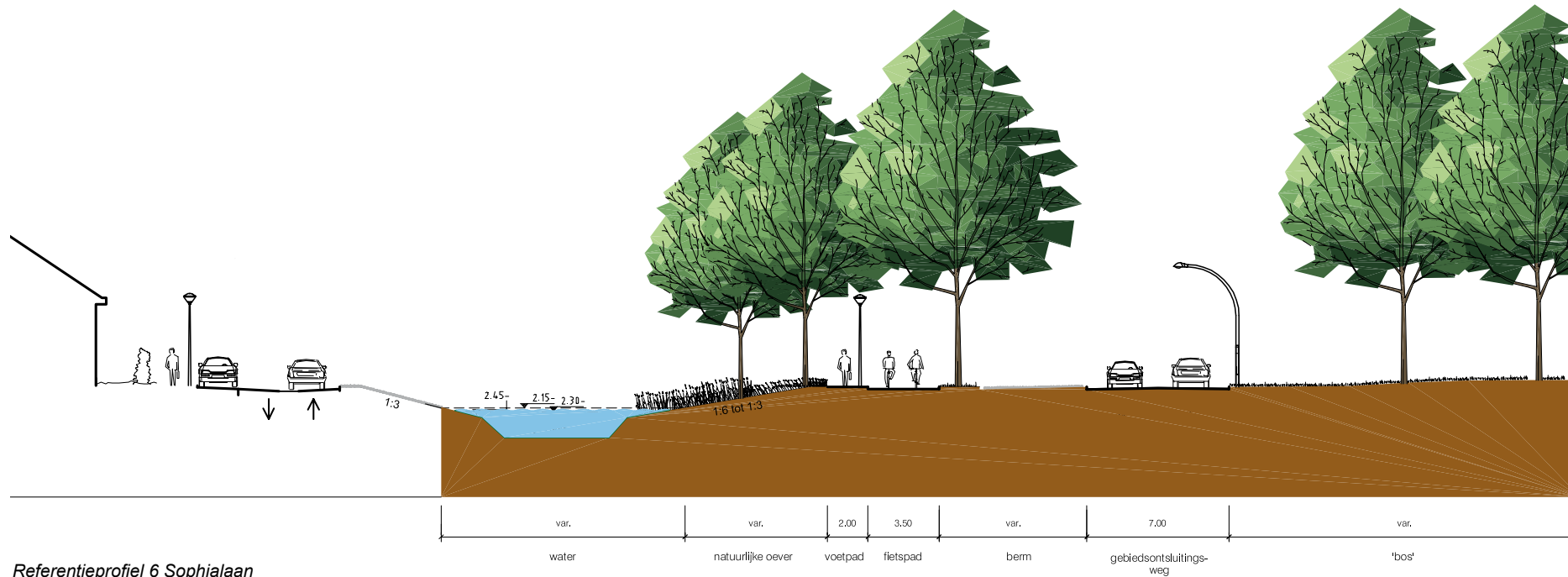
Referentieprofiel 3 Jacobuslaan



Referentieprofiel 4 Hooftlaantje



Referentieprofiel 5 Perenlaantje



Referentieprofiel 6 Sophialaan

5. Woningbouwprogramma/spreiding

5.1 Algemeen.
Toedeling van de deelgebieden



Deelgebieden (Nota van Uitgangspunten)

5.2 Ruimtegebruik

Segmentnummer	aantal	Kavelgrootte m2		Weg m2		Troittoir m2		Parkeren m2		Groen m2		Totaal m2	
		norm	totaal	norm	totaal	norm	totaal	norm	totaal	norm	totaal	norm	totaal
1 Huur EGW	72	115,00	8.280,00	21,00	1.512,00	14,00	1.008,00	26,00	1.872,00	30,75	2.214,00	206,75	14.886,00
2 Huur MGW	40	45,00	1.800,00	8,65	346,00	5,85	234,00	42,50	1.700,00	33,75	1.350,00	135,75	5.430,00
3 EGW sociaal	97	125,00	12.125,00	21,00	2.037,00	14,00	1.358,00	26,00	2.522,00	30,75	2.982,75	216,75	21.024,75
4 EGW 145 - 175	71	125,00	8.875,00	21,00	1.491,00	14,00	994,00	26,00	1.846,00	30,75	2.183,25	216,75	15.389,25
5a EGW 175 - 205	46	140,00	6.440,00	22,00	1.012,00	14,50	667,00	25,50	1.173,00	30,75	1.414,50	232,75	10.706,50
5b EGW 205 - 245	114	170,00	19.380,00	26,50	3.021,00	18,00	2.052,00	25,50	2.907,00	30,75	3.505,50	270,75	30.865,50
6a EGW 245 - 290	19	210,00	3.990,00	32,70	621,30	21,80	414,20	25,50	484,50	30,75	584,25	320,75	6.094,25
6b EGW 290 - 345	67	260,00	17.420,00	40,50	2.713,50	27,00	1.809,00	25,50	1.708,50	30,75	2.060,25	383,75	25.711,25
7a EGW 345 - 400	58	285,00	16.530,00	44,40	2.575,20	29,60	1.716,80	11,00	638,00	30,75	1.783,50	400,75	23.243,50
7b EGW 400 - 480	57	340,00	19.380,00	53,20	3.032,40	35,30	2.012,10	10,50	598,50	30,75	1.752,75	469,75	26.775,75
7c EGW > 480	160	425,00	68.000,00	66,20	10.592,00	44,30	7.088,00	10,50	1.680,00	30,75	4.920,00	576,75	92.280,00
8a Projectkavel (350 m)	78	350,00	27.300,00	53,20	4.149,60	35,30	2.753,40	10,50	819,00	30,75	2.398,50	479,75	37.420,50
8b Projectkavel (520 m)	30	520,00	15.600,00	81,00	2.430,00	54,00	1.620,00	11,00	330,00	30,75	922,50	696,75	20.902,50
Golfbaanwoningen 1/4	90	400,00	36.000,00	73,10	6.579,00	35,00	3.150,00	10,50	945,00	6,50	585,00	525,10	47.259,00
Golfbaanwoningen 1/2	30	825,00	24.750,00	101,20	3.036,00	47,50	1.425,00	10,50	315,00	13,25	397,50	997,45	29.923,50
Golfbaanwoningen 1	15	1.650,00	24.750,00	161,00	2.415,00	72,50	1.087,50	10,50	157,50	26,25	393,75	1.920,25	28.803,75
9a MGW 170 - 200	0	70,00	-	13,50	-	9,00	-	42,50	-	33,75	-	168,75	-
9b MGW 200 - 250	0	75,00	-	14,60	-	9,90	-	42,50	-	33,75	-	175,75	-
9c MGW 250 - 305	24	80,00	1.920,00	15,50	372,00	10,00	240,00	17,50	420,00	33,75	810,00	156,75	3.762,00
9d MGW > 305	19	90,00	1.710,00	17,50	332,50	12,00	228,00	17,50	332,50	33,75	641,25	170,75	3.244,25
Totaal	1087		314.250,00		48.267,50		29.857,00		20.448,50		30.899,25		443.722,25

Ten opzichte van de Startnotitie is het programma enigzins gewijzigd: het aantal woningen in de segmenten 6b, 7a en 7c is afgenomen met respectievelijk 18, 1 en 4 woningen. Daarentegen is het aantal woningen in de segmenten 5b en 6a met respectievelijk 13 en 2 woningen toegenomen. Per saldo betekent dit een daling van 8 woningen in De Volgerlanden-Oost t.o.v. het programma in de Startnotitie (november 2006). Op de verdeling van de segmenten over het plan is dit niet van invloed.

Indeling groepen woningcategorie eengezinshuizen.

EGW 115-140		(donkerbruin, blokken)	
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp
1 Huur EGW	72	115	8280
3 EGW sociaal	97	125	12125
4 EGW (145-175)	71	125	8875
5a EGW (175-205)	46	140	6440
Totaal:	286		35720
Gemiddelde kavelmaat		124,8951049 m2	

EGW 340-520		(oranje, vlakken)		
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp	
7b EGW (400-480)	57	340	19380	
7c EGW (>480)	160	425	68000	
8a Projectkavel (350 m)	78	350	27300	
8b projectkavel (520 m)	30	520	15600	
Golfbaanwoningen 1/4	90	400	36000	
Totaal:	415		166280	
Gemiddelde kavelmaat		400,6746988 m2		

Indeling groepen woningcategorie meergezinshuizen

MGW 45		(blauwpaars, blokken)	
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp
2 Huur MGW	40	45	1800
Totaal:	40		1800
Gemiddelde kavelmaat		45 m2	

EGW 170		(rood, blokken)	
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp
5b EGW (205-245)	114	170	19380
Totaal:	114		19380
Gemiddelde kavelmaat		170 m2	

EGW 825-1650		(geel, vlakken)	
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp
Golfbaanwoningen 1/2	30	825	24750
Golfbaanwoningen	15	1650	24750
Totaal:	45		49500
Gemiddelde kavelmaat		1100 m2	

EGW 210-285		(rood, vlakken)	
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp
6a EGW (245-290)	19	210	3990
6b EGW (290-345)	67	260	17420
7a EGW (345-400)	58	285	16530
Totaal:	144		37940
Gemiddelde kavelmaat		263,47222 m2	

MGW 80-90		(blauwpaars, blokken)		
Segmentnummer	Aantal	opp	Totale opp	
9c MGW (205-305)	24	80	1920	
9d MGW (>305)	19	90	1710	
Totaal:	43		3630	
Gemiddelde kavelmaat		84,42 m2		

Oppervlak uitgeefbaar (EG + MG)
per deelgebied.

Deelgebieden	opp uitgeefbaar EGW in m ²
7.1 Noordvoeg	26600
7.2 Jacobushof 1	53825
7.3 Jacobushof 2	25239
7.4 Sophialaan Noord	43075
7.5 Sophialaan Zuid	29423
7.6 Onderdijk Noord	41591
7.7 Onderdijk Midden 1	26950
7.8 Onderdijk Midden 2	21347
7.9 Onderdijk Zuid	47877
TOTAAL	315927

Spreiding woningcategorieën over de negen clusters.

	EGW	EGW	EGW	EGW	EGW	MGW	MGW	Totaal
	115-140 m ²	170 m ²	210-285 m ²	340-520 m ²	825-1650 m ²	45 m ²	80-90 m ²	
7.1 Noordvoeg	0	0	1	60	2	0	0	63
7.2 Jacobushof 1	62	26	22	62	10	20	0	202
7.3 Jacobushof 2	26	18	9	41	0	0	24	118
7.4 Sophialaan Noord	44	28	38	56	0	20	0	186
7.5 Sophialaan Zuid	0	0	0	54	7	0	0	61
7.6 Onderdijk Noord	45	29	22	36	9	0	0	141
7.7 Onderdijk Midden 1	30	4	18	36	3	0	0	91
7.8 Onderdijk Midden 2	25	4	14	34	0	0	19	96
7.9 Onderdijk Zuid	54	5	20	36	14	0	0	129
Totaal	286	114	144	415	45	40	43	1087

De woningen zijn verdeeld over 9 deelgebieden met een totaal uitgeefbaar oppervlak voor eengezinswoningen van 315.927 m2. Het programma eengezinswoningen vraagt een kleiner oppervlak aan uitgeefbaar gebied, namelijk 312.855 m2. Dit betekent dat ieder deelgebied per saldo een overschot heeft. Het overschot is zoveel mogelijk ge-schoven naar het deelgebied Onderdijk Zuid.

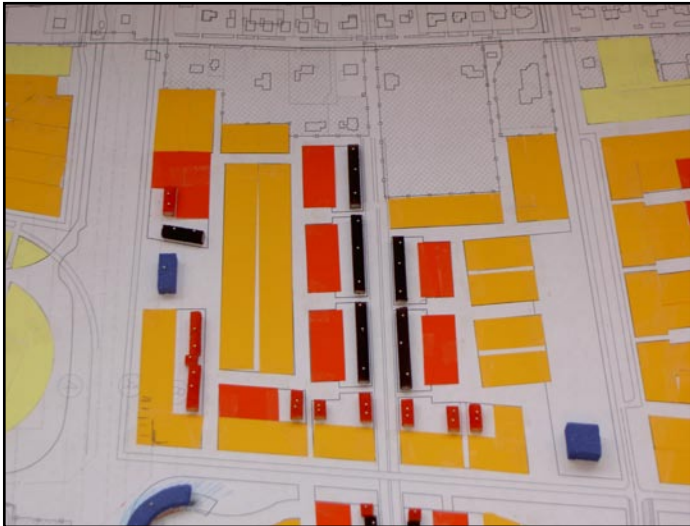
Deelgebieden	Overschot in m2
7.1 Noordvoeg	136
7.2 Jacobushof 1	47
7.3 Jacobushof 2	153
7.4 Sophialaan Noord	383
7.5 Sophialaan Zuid	123
7.6 Onderdijk Noord	928
7.7 Onderdijk Midden 1	68
7.8 Onderdijk Midden 2	246
7.9 Onderdijk Zuid	5197



De Volgerlanden-Oost



Onderdijk Zuid



Jacobustocht 2 en Sophialaan Noord



Onderdijk Noord



Sophialaan Zuid



Onderdijk Midden 1 en Midden 2

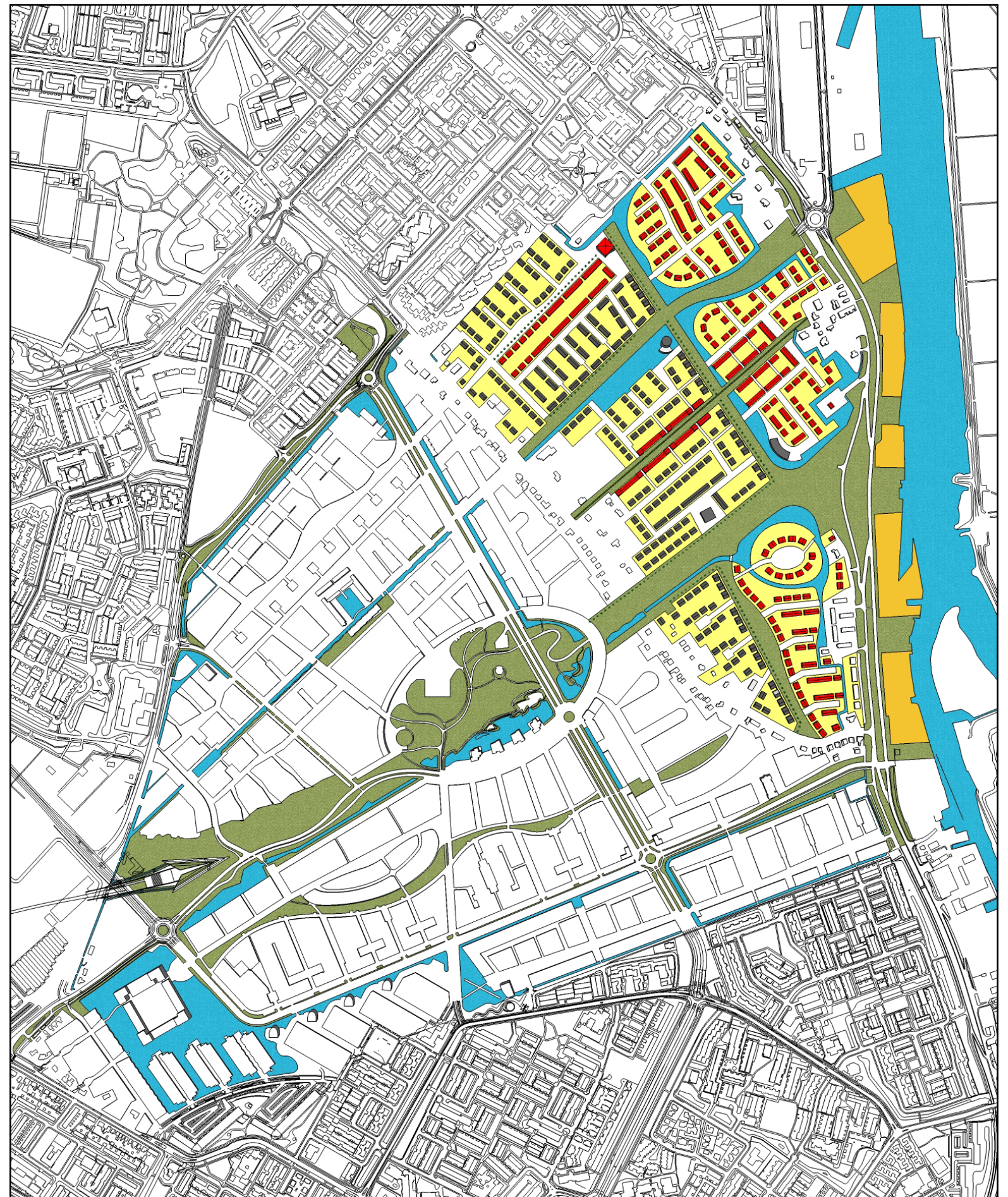
Schetsmodel De Volgerlanden-Oost: woningverdeling per deelgebied

6. Verkavelingschets

De in de vorige hoofdstukken beschreven uitgangspunten voor de ontwikkeling van De Volgerlanden Oost (fase 7 van De Volgerlanden) zijn toegelicht aan de hand van een vlekkenplan. Daarbij is gesteld dat er sprake is van een globale opzet. Per bouwcluster moet nog veel worden gedetailleerd. Dit betreft ondermeer de verdeling van de woningtypen naar sector, de architectuur van de woningen, de detaillering van de kavels en de detaillering van het openbaar gebied.

De hiervoor omschreven uitgangspunten zijn weergegeven in een drie dimensionale verkavelingschets. Deze schets geeft een beeld van de structuur van de bebouwing en de openbare ruimten van Volgerlanden Oost en de relatie van dit deel van De Volgerlanden met de overige delen (fase 1 t/m 7) en met de omgeving.

De weergave van de bebouwing is zeer schematisch. De perspectieven zijn vooral gemaakt voor het aangeven van massa's en ruimten en de onderlinge samenhang.







Bestaande situatie



3D schets toekomstige situatie



3D schets vanuit Kruiswiel-oost



3D schets

7. Flexibiliteit en Kwaliteit

Algemeen.

De Nota van Uitgangspunten geeft het kader van de te realiseren stedenbouwkundige structuur met de bijbehorende architectonische opzet, de groenstructuur, de verkeerstructuur en het woningbouwprogramma.

De Nota geeft de hoofdlijnen aan en omvat derhalve geen verkavelingsplan met vele gedetailleerde regels ten aanzien van de vormgeving van de gebouwen. Het gaat hierbij meer om de doelstellingen van het plan dan de regels die de doelstellingen moeten waarborgen. In algemene zin kan worden gesteld dat het ambitieniveau ten aanzien van de kwaliteit hetzelfde is als voor het overig deel van De Volgerlanden.

Met het aangeven van de hoofdlijnen is er sprake van een grotere flexibiliteit ten aanzien van de ruimtelijke detaillering van het plan in vergelijking met de plannen voor De Volgerlanden-West. Het plan biedt ruime mogelijkheden in keuzes van de woning- en de verkavelingstypologie binnen de contouren van de diverse clusters.

Doordat in deze Nota van Uitgangspunten geen sprake is van een gedetailleerd verkavelingsplan, maar een indeling van het plan in clusters met een programma en architectonische en stedenbouwkundige randvoorwaarden is er sprake van een zekere mate van flexibiliteit.

Dit biedt:

- A Ruimte voor creativiteit
- B Ruimte voor optimalisatie.

Ruimte voor creativiteit.

- Er is ruimte voor het ontwikkelen van nieuwe woonvormen die in het plan kunnen worden opgenomen. Nieuwe woonvormen geven andere verkavelingen, afwijkend van de standaard. De maatvoering in lengte- en breedte profielen wordt niet hard vastgelegd.
- De flexibiliteit biedt de mogelijkheden om in de clusters een mix van woningsegmenten te maken in een goede en evenwichtige samenhang. Hierbij wordt uitgegaan van een elkaar versterkende positieve uitstraling. Er kan met succes worden gestreefd naar harmonie zowel tussen de architectuur onderdelen als tussen de bewoners.

Ruimte voor optimalisatie.

De globale opzetten van de bouwclusters bieden ruimte voor een markttechnische, bouwtechnische en financiële optimalisatie. Dat kan voordelen hebben die ten goede aan het plangebied komen (beperking van kosten van het openbaar gebied waardoor er ruimte ontstaat voor bijzondere elementen in de wijk). Het kan uiteraard ook nadelen hebben.

- Herhalingen met te veel van hetzelfde kan afbreuk doen aan de potentiële kwaliteit van het plan.
- Er ontstaat een gebrek aan keuzemogelijkheden voor toekomstige bewoners als alle aanbod op het "midden" wordt gericht.
- Er kan een "kleurloos" wijkbeeld ontstaan als een te groot deel van de wijk bestaat uit woningen die op dit moment overal in het land worden gerealiseerd (vergelijk de woningbouw in de 70'er jaren)

De in deze Nota geboden flexibiliteit gaat ervan uit dat de voordelen ervan worden benut en de nadelen tot het uiterste worden beperkt.

Woningbouwprogramma (spreiding over het plangebied).

Het woningbouwprogramma dat in de Startnotitie is aangegeven voor De Volgerlanden-Oost is verdeeld over 9 clusters, waarvan de indeling is ontstaan door het ontwerp van de hoofdstructuurelementen van het plan.

Over de in deze Nota voorgestelde spreiding van de onderdelen van het woningbouwprogramma is in een aantal vergaderingen overlegd met de realisatoren.

De weergegeven verdeling heeft, als begin van de verdere uitwerking, in beginsel de instemming van de realisatoren. Onvermijdelijk zullen er in het proces van verdere uitwerking per cluster kleine verschillen optreden ten opzichte van de verdeling zoals deze is opgenomen in deze Nota.

Verschuivingen zullen zichtbaar worden gemaakt en bijgehouden opdat er geen afwijkingen zullen ontstaan in het basisprogramma van het totaal.

Met afwijkingen van het basisprogramma houdt deze Nota geen rekening. In voorkomende gevallen moet dit apart van deze Nota aan de orde worden gesteld

De stedenbouwkundige en architectonische opzet.

In vergelijking met eerdere Nota's van Uitgangspunten voor de plandelen van De Volgerlanden is in deze Nota van

Uitgangspunten De Volgerlanden-Oost een minder gedetailleerde verkavelingsopzet aangegeven in combinatie met de hoofdlijnen van de gewenste (vereiste) stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit.

De flexibiliteit, die wordt geboden door de beschrijving in hoofdlijnen, mag niet worden uitgelegd als een ruimte voor het realiseren van een veelheid van (middelmatische) standaard woningbouw die op een bepaald moment volledig past in het op dat moment actuele marktbeeld. Het ambitieniveau ten aanzien van de openbare ruimte en de bebouwing blijft hoog, evenals voor West.

Op bepaalde plaatsen in het plan zullen extra inspanningen moeten worden gedaan om binnen de mogelijkheden van de markt specifieke en unieke plekgebonden architectuur te realiseren. Dit kunnen vrijstaande gebouwen betreffen, gevelwanden of stedenbouwkundige ruimten (vergelijk de bijzondere objecten in De Volgerlanden-West)

Bij de uitwerking zal vorm moeten worden gegeven aan de ambitie die in de hoofdlijnen worden aangeduid en die in de verdere uitwerking waar wordt gemaakt in een goede en soms bijzonder goede kwaliteit van de bebouwing en het stedenbouwkundig beeld.

Een bijzonder aandachtspunt is hierbij de ruimtelijke en esthetische kwaliteit van de openbare ruimte.

Dat vraagt om:

- het zoveel mogelijk beperken van een situering van achtererven aan (belangrijke) openbare ruimten.
- het realiseren van hoogwaardige bebouwing (met een duurzame architectonische kwaliteit) ter afscherming van achtererven aan grote en belangrijke openbare ruimten (voor zover in het plan aanwezig).
- het bieden van specifieke architectonische oplossingen voor bepaalde gebouwen, gevelwanden of pleinen. Deze specifieke architectuurelementen dienen ter oriëntatie en identificatie van onderdelen van de wijk en dienen bij te dragen in het imago van de gehele wijk.

De kwaliteit van de openbare ruimte.

De uitwerking van het plandeel De Volgerlanden-Oost zal plaats vinden in overleg met de bij dit plandeel betrokken marktpartijen (realisatoren). In de Nota van Uitgangspunten zijn de hoofdlijnen voor de uitwerking van het plan aangegeven. Via stedenbouwkundige deelplannen, plannen voor het openbaar gebied en bouwplannen zal één en ander verder worden vormgegeven.

Men zou kunnen stellen dat de (gemeentelijke) overheid gaat over het openbaar gebied en de realisatoren over de bouwplannen. Wat het openbaar gebied betreft, heeft de gemeente de volle verantwoordelijkheid voor het ontwerp en uitvoering en het toekomstig beheer.

Wat de bouwplannen betreft kan worden gesteld dat de marktpartijen erop gericht zijn verkoop- en verhuurbare plannen te realiseren voor een goede prijs. Daarna ligt de verantwoordelijkheid bij de bewoner (huurder/eigenaar) die, voor zover van toepassing, wordt beperkt door regels die de overheid stelt.

De duurzame kwaliteit van het openbaar gebied vraagt een goede interactie tussen datgene dat op eigen terrein wordt gerealiseerd (door realisatoren) en het aangrenzende openbaar gebied dat voor de gemeente (gemeenschap) is. Vanuit die verantwoordelijkheid wordt er door de gemeente (projectbureau) eisen gesteld aan realisatoren.

Die eisen zijn voor een deel functioneel en meetbaar en voor een ander deel esthetisch en daardoor meer als doel dan als regel omschreven. De functionele eisen zijn onder meer vervat in de parkeernormen en normen ten aanzien van duurzaamheid, veiligheid etc. De esthetische eisen zijn in de voorgaande Nota van Uitgangspunten via een omschrijving van groot naar klein; van globaal naar gedetailleerd omschreven en kan verder logisch worden afgeleid van de opzet van het stedenbouwkundig plan. Het voldoen aan de esthetische eisen die aan de bebouwing worden gesteld, dragen bij aan het bereiken van een hoogwaardige openbare ruimte zowel in detail (de straat het hof) als aan de gehele wijk (imago, identiteit, belevingswaarde).

Die esthetische kwaliteit vraagt om een inspanning van realisatoren en goede architecten.

De architecten die gebouwen ontwerpen die:

- het juiste antwoord geven op de plek in het plan en daar een positieve waarde aan toevoegt (deze Nota van Uitgangspunten geeft hiertoe aanwijzingen).
- uitdrukking geven van zorgvuldig vakmanschap en liefde voor het detail en het unieke van het huis. Dat reikt dus verder dan het voldoen aan technische, functionele en markttechnische eisen.

Bijlage: Ontwikkelingschets De Volgerlanden inclusief De Volgerlanden-Oost (s.v.z. juni 2007, schaal 1:2500)



GEWELD

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Volgerlanden-Oost

Ontwikkelingsschets

WERKER	204.450,76	GETEKEND	wvd
DATUM FLOT	28-05-2007	FORMAAT	A0
SCHAAL	1:2500	BESTAND	50% ONTWERP, 50% 100%
DATUM	28-5-2007	BLAD	

