

ECHO



Projectboek

Stedenbouwkundig plan

18 februari 2021

Tienvoet Heinenoord.



Inhoudsopgave.

4	Hoofdstuk 1 Inleiding.	Opgavestelling, context, inspiratie en verdere toelichting projectgebied
12	Hoofdstuk 2 Stedenbouwkundig plan.	Plattegronden en themakaarten
24	Hoofdstuk 3 Uitgangspunten en planprincipes.	Detailtekeningen en doorsnedes met uitgangspunten voor stedenbouw en landschap

Hoofdstuk 1

Inleiding.

Voor u ligt het stedenbouwkundig plan van Tienvoet te Heinenoord. Het beschijft de uitgangspunten voor de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet voor de gebiedsontwikkeling aan de Tienvoet in Heinenoord.

Dit document is in de afgelopen periode met veel zorgvuldigheid opgesteld in opdracht van Novaform.



Introductie van de opgave

Dit document is tot stand gekomen naar aanleiding van de uitgeschreven tender in 2019. Na winst van de tender is met het team voortgebouwd op dat ruimtelijk raamwerk en is een stap gemaakt naar een haalbaar plan. Basis voor de tenderstukken en de verdere uitwerking is het document 'Stedenbouwkundig kader Tienvoet de Heinenoord' geweest, opgesteld in augustus 2018 door Dorp, Stad & Land in opdracht van de toenmalige gemeente Binnenmaas.

Dorp, Stad & Land, alsmede de huidige gemeente Hoekse Waard, zijn in de afgelopen periode zorgvuldig betrokken geweest bij de totstandkoming van dit document. Ook zijn diverse andere belanghebbende partijen op de hoogte gesteld en geconsulteerd, daartoe behoren diverse afdelingen van de gemeente, het waterschap en de organisatie Hoekse Waards landschap.

Vogelvlucht perspectief over het plangebied, met de skyline van Rotterdam op de achtergrond.
Bron: Novaform

Dit stuk is opgesteld in opdracht van Novaform Projectontwikkeling, in samenwerking met: RoosRos architecten, Buro Boot en Kroon & de Koning. Daarnaast is een intensieve samenwerking met de Gemeente Hoekse Waard gezocht. Diverse afdelingen van de gemeente, het waterschap en de organisatie Hoekse Waards landschap.

Daarnaast is een intensief participatietraject met omwonenden en geïnteresseerde kopers opgestart. Op 3 momenten zijn de mensen geïnformeerd en is gevraagd mee te denken over de planvorming,

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk beschrijft de uitgangspunten voor de planontwikkeling Tienvoet, plaatst de ontwikkeling in de bredere context en beschrijft het ruimtelijk concept.

Het tweede hoofdstuk gaat specifiek in op het stedenbouwkundig plan en diverse themakaarten om het plan nader toe te lichten.

Hoofdstuk drie gaat specifiek in op de verschillende woonsferen die in het plan voorkomen en beschrijft stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor het vervolg.

Participatie

Tijdens de planvorming zijn er diverse momenten geweest waarop de bewoners hebben kunnen meedenken en zijn geïnformeerd. Dit is gedaan in samenwerking met Kickstad.

De volgende momenten hebben plaatsgevonden:

December 2019

Eerste informatie bijeenkomst naar aanleiding van de tenderstukken. Dit is georganiseerd als inloopbijeenkomst. Door middel van posters en aanwezigheid van diverse projectleden, zijn omwonenden geïnformeerd.

25 november 2020

Algemene informatiebijeenkomst, digitaal georganiseerd. In een presentatie is de planning en de inhoud van het plan

toegelicht. De bewoners hebben de mogelijkheid gekregen vragen te stellen aan een panel van experts.

18 december 2020: meedenktafels

Naar aanleiding van de algemene informatiebijeenkomst zijn mensen uitgenodigd in kleine groepen mee te denken over specifieke thema's. De thema's betroffen: Groen, recreatie en spelen, verkeer en parkeren, tiny houses en duurzaamheid. In groepen van maximaal 10 omwonenden en geïnteresseerden is specifiek verder gepraat door middel vna referentiebeelden en een plattegrond van het nieuwe plan.

3 maart 2021

In de laatste informatiebijeenkomst is het plan gepresenteerd zoals in dit boekwerk toegelicht. Aan de hand van diverse thema's zijn de omwonenden en geïnteresseerden

meegenomen in de laatste stand van het ontwerp en is uitgelegd welke veranderingen zijn opgetreden en in welke mate hun opmerkingen en reacties invloed hebben gehad op het ontwerp.

Naast de georganiseerde participatiemomenten zijn er ook diverse gesprekken geweest met de direct omwonenden. Deze mensen zijn individueel benaderd en op de hoogte gehouden van de voortgang.

Plangrens

Tienvoet

De planlocatie is gelegen ten zuiden van de Dorpsstraat en zal de eerste grootschalige gebiedsontwikkeling van Heinenoord ten zuiden van de dijk zijn.

De gemeente Hoekse Waard heeft de wens om het gebied Tienvoet bij het dorp Heinenoord te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Het 10 hectare tellende gebied zal de ontwikkellocatie worden van circa 140 woningen. De kas in het plangebied zal worden gesaneerd.

Het plangebied wordt aan de westzijde begrenst door de Tienvoet, de entree naar Heinenoord. Aan de Tienvoet ligt ook de sporthal en het museum Hoeksche Waard ontsloten, twee belangrijke publiekstrekkers die vooral in het weekend drukbezocht worden.

Aan de oostzijde liggen particuliere gronden en de begraafplaats van Heinenoord.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich nog een deel agrarische gronden die worden begrenst door de Provinciale weg N217.



Inspiratie en concept

Gebiedseigen landschap

De gebiedseigenheid is onderzocht en bepaald door een zorgvuldige historische analyse van het landschap en de architectuur van het dorp.

De omgeving van Heinenoord kent een bijzondere en inspirerende landschappelijke geschiedenis. Van oorsprong lag hier een Biesbosch achtig landschap met droge vlaktes, kreken en schorren. Na vloed (door getijdebewegingen) bleven bepaalde delen hoger liggen, als eilanden in het water. Deze eilanden werden omdijkt en daarmee werd het land gewonnen van het water.

Het eiland Hoeksche Waard is ontstaan door de samenvoeging van verschillende eilanden die in de tijd naar elkaar gegroeid zijn, waarvan de Oud-Heinenoordse polder er één van was. Die structuur, van door dijken omringde opwaspolders en de daar omheen gelegen aanwaspolders, is nog steeds zichtbaar in het landschap. De Heinenoordse polder kenmerkt zich door de ronde omringdijk die de opwaspolder van Heinenoord beschermt tegen het water van de Oude Maas. Ook de kreken – grillige waterlopen die het land in steken – zijn nog als landschapsidentiteiten te herleiden in het landschap en geven een mooi contrast met het strakke (slagen)polderlandschap.

Op het kruispunt van deze twee bijzondere landschappelijke elementen, waar dijk en kreek elkaar ontmoeten, heeft het dorp Heinenoord zich gevestigd. Een slimme positie vanuit economisch oogpunt, waar activiteiten van het dorp en de dynamische haven elkaar ontmoetten en innovatie kon ontstaan door de sterke interactie tussen dorp en haven.

De kenmerkende landschapselementen in de Hoeksche Waard zijn de inspiratie geweest voor de ruimtelijke opzet, en komen als dragende structuren terug in het plan.



Het Biesbosch landschap uit circa 500

Kaart omstreeks 1421: In de Biesbosch start de vorming van eilanden.

1900: dorpsontwikkeling op het kruispunt van dijk en kreek, en verdere ontwikkeling langs de dijken

Zicht op Heinenoord, met de kerktoeren en de kreek op de voorgrond. Dit perspectief is in de loop van de jaren beschermd gebleven

Gebiedseigen architectuur

Heinenoord kent een lange architectonische historie. Een tocht door het dorp laat een gebouwde kwaliteit zien uit verschillende bouwperiodes. Hierin zijn kenmerken te vinden die horen bij de identiteit van de streek; ornamenten, kleurrijke rollagen, een hoge plint of een duidelijke positionering van de voordeur.

Ook worden verspringende nokhoogtes toegepast. Met een diversiteit aan materialen en gevelindelingen zorgen zij ervoor dat de plek en de architectuur herkenbaar is. Deze rijkheid aan “inspiratie” geeft aanleiding om de architectuur te maken. Hierbij is de kwaliteit van de bestaande omgeving, van historische boerderij met schuur tot en met het woningblok in Delftse Schoolstijl het uitgangspunt voor dit plan. Hedendaagse woningen met een zichtbare verwijzing naar het dorpse karakter van Heinenoord.

Hoogteverschillen aan de dijk zijn een inspiratie, openbare paden over de dijken. Diverse darichtingen die over de dijk kruinen. Dijkwoningen in langere rijen met een lage aankap en bijzondere, boerse architectuur.



Oude foto van het Hofplein in Heinenoord. Statige architectuur met groene inpassing

Inspiratie Hofweg, Heinenoord

Sterke relatie aan Dorpsstraat met museum



Context

Dorpse Schaal

Heinenoord is een dorp. Een ontwikkeling van deze omvang heeft relatief gezien een grote impact op het dorp en de identiteit daarvan. Het is daarom van groot belang dat deze ontwikkeling naadloos aansluit op het dorp en een meerwaarde vormt voor de bestaande omgeving. Daarvoor zijn een aantal ingrepen gedaan:

Creëren van een groene entree: De Laan

De Tienvoet is de belangrijkste entree van Heinenoord. De meeste weggebruikers komen op deze manier Heineoord binnen, de laan is een belangrijke identiteitsdrager en maakt de Tienvoet tot een waardige entree. De laan wordt steviger aangeplant met een extra bomenrij, en geflankeerd met dorpse, statige huizen met diepe voortuinen die de entree representatief maken en cachet geven. De afwisseling tussen dorpse architectuur en open landschappelijke doorkijkjes, zorgt voor een goede representatie van het dorp.

Introduceren van een openbare groenzone: De Waard

In het plangebied komt een nieuwe openbare waard dwars dat verbinding maakt met andere openbare groenstructuren in en rond het dorp.

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.

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 in het plangebied direct aan gewoond wordt.

Realiseren van nieuwe waterlandschappen: De Kreek

Geïnspireerd door de landschappelijke historische analyses ligt een kans het watersysteem in het plangebied zichtbaarder en beleefbaarder te maken. De huidige kreek aan de westkant van het dorp dient daarvoor als belangrijke inspiratie.

In het plangebied wordt aan de oostzijde een breed en rijk krekenschap met veel groen en water gerealiseerd. Dit landschap 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.

Toevoeging aan het dorpshart

Tienvoet verrijkt het huidige voorzieningen niveau op de plek waar de Tienvoet en de Dorpsstraat elkaar kruisen. Hier liggen diverse voorzieningen zoals het kleine winkelcentrum, een basisschool, een zorgcluster, het Museum Hoeksche Waard en de sporthal. Het zijn gebouwen met een grotere gebouwkorrel dan de omliggende woningen. 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.

Herorganiseren van bestaande voorzieningen

Een aantal voorzieningen in de directe omgeving van de ontwikkeling zijn opnieuw georganiseerd om tot een optimale integrale ontwikkeling te komen.

Naast het plangebied bevindt zich de sporthal en de moestuinen. Door het het parkeerterrein van de sportvelden te vergroten, ontstaat hier ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen. De vrachtwagenparkeerplaatsen zijn daarmee verplaatst naar het zuiden van de Tienvoet, zodat vrachtwagens niet meer het dorp in hoeven te rijden. Er ontstaat vervolgens ruimte op het naastgelegen perceel voor de moestuinen die kunnen uitbreiden. Het realiseren van omliggende locaties vallen buiten deze projectscope en worden in het beheer van de Gemeente Hoeksche Waard uitgevoerd.

Het 8-tje van Heinenoord

De ruimte die door de bovengenoemde schuifpuzzel ontstaat zorgt voor nieuwe recreatieve routes die rondom en door het gebied lopen en aansluiten op de Waard en de Kreek in het plangebied. In de toekomst maakt dit het mogelijk diverse rondjes, zowel groot als klein, te lopen.



Visiekaart 1:10000



Hoofdstuk 2

Stedenbouwkundig plan.

Toelichting van het plan en divsere
themakaarten om specifieke elementen nader
uit te lichten en te verduidelijken.

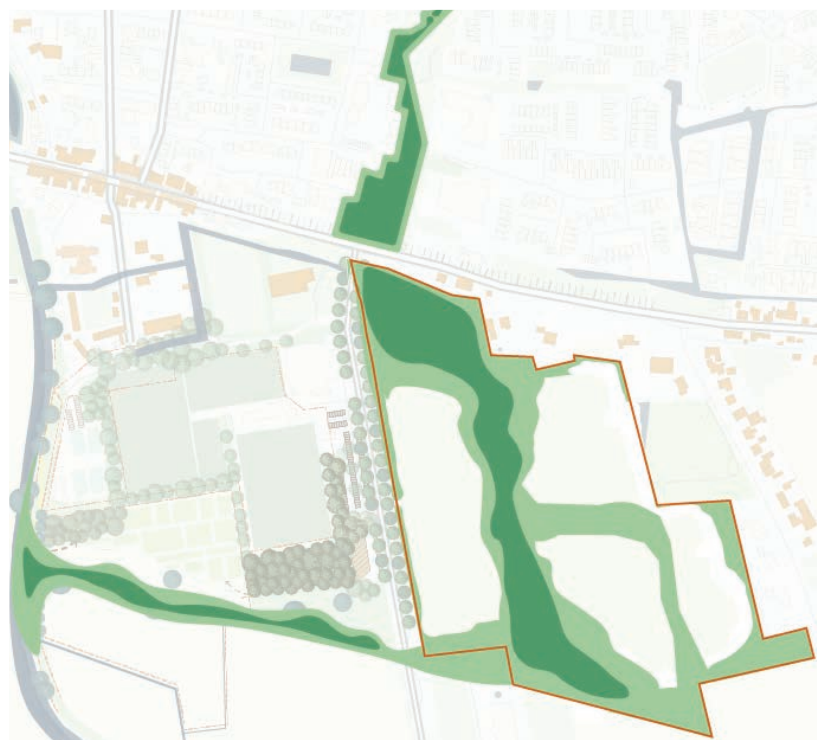


Visiekaart





Laan



Waard



Kreek

Planessenties

Laan

De Laan is de nieuwe entree voor Heineoord. Vanaf de Tienvoet beleeft men een duidelijke entree, een statige laan met voorkanten van huizen die bezoekers en bewoners verwelkomen. Naast de huidige laan met platanen planten we een nieuwe bomenrij om het groene karakter van de woonwijk een gezicht te geven aan de ontsluitingsweg. De bestaande watergang blijft. Deze natuurlijke buffer zorgt voor voldoende afstand tussen Tienvoet en plangebied.

Waard

De Waard is een groene openbare ruimte waar spel, ontmoeting en activiteiten plaatsvinden. Het is een veilige plek waar geen auto komt. In het groen loopt een openbare wandelroute die de kreek voor de buurtbewoners en eventuele passanten toegankelijk maakt. Door de verdiepte ligging borgt privacy van direct omwonenden en biedt plekken voor sport, spel en vertraagde afvoer van water.

Aan De Waard gaan de woningen een sterke relatie aan met het landschap. Veranda's, Delftse stoepen en terrassen zorgen voor een geleidelijke overgang van privé naar openbaar.

Kreek

Tussen de bestaande en de nieuwe bebouwing creëren we een kreek. Hier geven we meer ruimte aan het water en wordt groen toegevoegd. De kreek vormt een natuurlijke buffer tussen de begraafplaats en de huidige bewoners aan de oostzijde en de nieuwe wijk. Door deze brede natuurlijke zone wordt de privacy geborgd en het uitzicht van zowel huidige als nieuwe bewoners kwalitatief.



Plankaart

Het plan is opgespannen aan drie dragende woonsferen: laan, waard en kreek.

Aan de laan staan langere rijden, met op de koppen vrijstaande woningen of tweekappers die de bezoeker het gebied in begeleiden. De woningen staan met de voorkant naar de , met een extra bomenlaan ingeplante, Tienvoet en hebben een flinke voortuin, zo vergroent de Tienvoet en wonen de mensen op voldoende afstand van de entreeweg.

Aan de waard staan de woningen direct aan het groen. Er is geen autoverkeer en de omliggende woningen hebben een sterke relatie met het landschap. In haakse hofjes aan de Waard wordt is een overgangszone bedacht, semi-openbare hofjes die toegang bieden tot rustigere buurtgroentjes aan de achterzijde van de woningen. De stedenbouwkundige opzet is begeleidt de bezoeker in het lezen van het ontwerp en het begrijpen van de plekken waar zij re gast zijn of waar zij vrij mogen rondlopen. De padenstructuur is dusdanig ontworpen dat er bredere openbare paden zijn voorzien, en smallere paden naar de woningen toelopen. Deze hiërarchie is belangrijk om ook de privacy van de direct omwonenden te borgen. Ook daarom ligt de waard ca 60 cm dieper dan de omliggende woningen, zodat er een gepaste afstand tussen bezoeker en bewoner blijft.

Aan de kreek liggen grote woonhoven, de verbinders tussen de Waard en de Kreek. Deze hoven zijn openbaar toegankelijk maar zullen voornamelijk voor de omliggende woningen als buurt-ontmoetingsplek dienen. De inrichting is geïnspireerd op boeren erven en daardoor logisch, maar simpel ingericht. Centraal in het hof staat de buurtschuur met rondom groen. De hoven hebben allemaal een directe verbinding met het omliggende water waar door middel van een steigertje een verblijfsplek wordt gecreëerd.



Programma

Het plan streeft naar een zo goed mogelijke verdeling van verschillende woonproducten over het plangebied. Elke woonsfeer in het plan bevat daarom verschillende typologieën.

Het getoonde programma is een mogelijke indeling van de bouwvelden. In een vervolfase kunnen woonproducten binnen de bouwvelden wijzigen om tot een optimale verdeling van typologieën over het plan te komen. Voor deze fase wordt de volgende verdeling van programma aangehouden:

Programmatabel

Vrijstaande woning	8
2^1 kap woning (duur segment)	16
2^1 kap woning (midden segment)	8
Rijwoning (duur segment)	26
Rijwoning (midden segment)	26
Rijwoning (vrije sector)	22
Rijwoning (sociaal)	20
Tiny House	6
Appartement	10
Totaal	142





Infrastructuur en parkeren

Auto's parkeren en komen via de achterzijde bij de woningen terecht, waardoor de Waard een autovrije zone blijft.

Ontsluiting

Er is 1 entree vanaf de Tienvoet voorzien. Deze is in het midden van het plangebied gepositioneerd om de verdeling van verkeer te optimaliseren. Het verkeer kan op diverse manieren rondrijden in het gebied, om doodlopende stukken te voorkomen. In de hoven aan de oostzijde zijn auto's te gast. In het noorden wordt 1 ontsluiting gemaakt naar twee kavels gelegen buiten het plangebied. Dit is geen doorgaande route naar de Dorpsstraat, maar enkel een oprit voor de bovengestane kavel.

Parkeren

Het parkeren gebeurt voornamelijk in achterhoven. Bij de duurdere woonproducten zijn parkeerplekken op eigen kavel voorzien. Aan de oostzijde worden parkeerplekken voorzien in openbare parkeerhoven. De beeldkwaliteit en uitstraling van de achterhoven is een aandachtspunt, principes daardoor worden in hoofdstuk 3 nader beschreven.

Fietsers en voetgangers

Door de waard loopt een openbaar voetpad die aansluit bij omliggende voetpaden en oversteekplaatsen. Fietsers worden via het twee richtingen fietspad aan de Tienvoet en via de hoofdroute door het gebied geleid, en kunnen gebruik maken van de verbinding aan de zuidzijde van het plan. De paden zijn daar voldoende breed om voetgangers en fietsers beiden de ruimte te geven.

Typologie	Aantal	Norm
Vrijstaande woning	8	2,5
2^1 kap woning (duur segment)	16	2,5
2^1 kap woning (midden segment)	8	2,5
Rijwoning (duur segment)	26	1,8
Rijwoning (midden segment)	26	1,8
Rijwoning (vrije sector)	22	1,8
Rijwoning (sociaal)	20	1,8
Tiny House	6	1,8
Appartement	10	1,8
Totaal	142	278

Groen

De drie woonsferen in het plan kennen allemaal een eigen beplantingstypologie die past binnen die woonsfeer en deze ook sterk definieert. Uitgangspunt is zoveel mogelijk gebiedseigen soorten te kiezen, soorten die van oudsher voorkomen in de Hoekse Waard.

Laan

De laan is een toevoeging aan de bestaande laan van Platanen aan de Tienvoet. Een extra bomenrij in het plangebied zet deze entreelaan extra aan. Hierbij is een uitgangspunt dat er niet enkel platanen worden geplant, om de diversiteit van soorten te borgen en daarmee plagen te voorkomen. Soorten die aanvullend zijn op de Platanus x hispanica kunnen zijn:

- Gewone Esdoorn (Acer pseudoplatanus)
- Zomereik (Quercus robur)

Waard

De waard wordt gekenmerkt door een parkachtige sfeer van bomenclusters, heesters en grasmengsels die extensief worden beheerd. Ook kunnen bomen in langere rijen geplant worden, langs de doorgaande paden, om de zichtlijnen en polderreferentie te versterken.

Soorten waaraan gedacht kan worden zijn:

- Haagbeuk (Carpinus betulus)
- Gewone Esdoorn (Acer pseudoplatanus)
- Populier (Populus Nigra en Populus Tremula)
- Winterlinde (Tilia Cordata)

Kreek

De kreek kenmerkt zich door waterminnende soorten en opgaande oeverbeplanting zoals:

- Es (Fraxinus excelsior),
- Diverse wilgensoorten (zoals Salix alba en Treurwilg (Salix x sepucralis 'Chrysocoma')
- Zwarte els (Alnus glutinosa)



Legenda



Laanbomen
(Plataan, Linde, Iep, Beuk, Esdoorn)



Parkbomen
(Linde, Eik, Beuk, Kastanje, Meidoorn)



Oeverbomen
(Wilg, Els, Esdoorn, Populier)



Boomgaard
(Walnoot, Appelboom, Pruimenboom, Kersenboom, Perenboom)



vlnr:
Laanbeplanting langs de Laan

Clusters van parkbomen en rijen
van bomen om zichtlijnen te
benadrukken

Waterminnende soorten en
opgaande oeverbeplanting langs
de kreek





Legenda

-  Speelplek 0-5 jaar
-  Speelplek 5-12 jaar
-  Informele speelaanleiding
-  Picnic plek
-  Steiger
-  Hondenpark
-  Evenementen plek



Vlnr:
Hondenspeelveld met natuurlijke
uitstraling en ingepast in het
landschap

Informele speelaanleidingen in het
landschap

Officiële speelplekken voor
verschillende leeftijden, met een
natuurlijke uitstraling (2x)

Getrapte steigers overbruggen
hoogteverschil tussen grondpeil
en waterpeil en bieden
gelegenheid om te zitten

Spelen en verblijven

Op diverse plekken in het plangebied komen speelplekken die een verschillende doelgroep en verschillende gebruik uitlokken. Ook worden op diverse plekken ontmoetingen gefaciliteerd door middel van picknickbanken of plekken aan het water om te zitten.

Uitgangspunten hierbij zijn:

- De speelplekken zijn voor verschillende doelgroepen
- Naast officiële speelplekken komen ook informele speelaanleidingen voor
- De speelobjecten hebben een natuurlijke uitstraling en gaan zoveel mogelijk op in het landschap



Water

In het plangebied wordt veel water toegevoegd. De bestaande sloot aan de oostzijde van het plan wordt verbreed en meandert.

In het gebied komen twee waterpeilen voor, een waterpeil van -0,60 voor het boezemwater aan de noordzijde van het plan. En een peil van -2,40 (WP) en -2,60 (ZP).

Alle oevers die langs openbaar groen gesitueerd zijn worden als natuurvriendelijke oever uitgevoerd. Hierbij wordt uitgegaan van een talud van 1:4 tot 1:6. De oevers die aan de achterzijde aan private gronden grenzen worden uitgevoerd met een steil talud en beschoeiing.

Het hoogteverschil tussen maaiveld en water is groot. Daarom worden gesprekken gevoerd met het hoogheemraadschap om het waterpeil te verhogen waar dat mogelijk is.

Het totale oppervlak aan water in het plan bedraagt ca 10.000 m2. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan de wateropgave die in dit gebied moet worden gerealiseerd.



Legenda

- Stuw
- [] Duiker
- Natuurvriendelijke oever
- Talud tussen 1:4 en 1:2
- Beschoeiing





Energie en klimaat

Energie en klimaat zijn belangrijke waarden in de planontwikkeling. Zonnepanelen op woningen zijn uitgangspunt, deze dienen te worden ingepast in de daken.

Daarnaast worden de bijgebouwen uitgevoerd met groendaken, om de uitstraling te borgen en het aandeel verharding te minimaliseren.

In een volgende fase wordt nader onderzocht welke energie-uitgangspunten voor de wijk worden gehanteerd.



Hulpdiensten en afval

Afval

Huishoudens in Tienvoet hebben allemaal 3 containers per huishouden: voor PDM, rest en papier. Deze worden op inzamelpunten aan de koppen van de woonhoven verzameld en opgehaald. Uitgangspunt is dat de ophaaldiensten niet hoeven te keren.

De ondergrondse afvalcontainer die reeds in het noorden van het gebied staat wordt verplaatst naar een logischer locatie ten opzichte van het appartementengebouw en voor betere inpassing in de omgeving.

Hulpdiensten

Uitgangspunt voor de hulpdiensten zijn twee in- en uitgangen naar het gebied, deze zijn gepositioneerd aan de Tienvoet en de Oud Heineoordseweg. Via de Tienvoet komen hulpdiensten over de hoofdontsluiting binnen, via de Oud-Heineoordseweg zal dit via een voldoende breed (4,5 meter) pad plaatsvinden.

De vrije doorgang voor hulpdiensten dient 3,5m te bedragen en zij moeten aan de voorzijde van de woningen kunnen komen. Alle woningen die met de voorzijde aan de waard gelegen zijn hebben daarom een pad direct aan de voorzijde van de woningen. Er is rekening gehouden met voldoende vrije ruimte voor hulpdiensten.



- Legenda
- Odergrondse afvalcontainer (bestaand)
 - Ondergrondse afvalcontainer
 - Verzamelplaats kliko's
 - 125m radius loopafstand
 - 75m radius loopafstand
 - ... Hoofdroute hulpdiensten
 - ... Secundaire routes hulpdiensten





Legenda

- Nutstracé
- Hemelwaterafvoer (HWA)
- Rioolwaterafvoer (RWA)
- Persleiding



Principe kabels en leidingen

Het tracé van de kabels en leidingen komt binnen via de hoofdontsluiting en loopt in de waard onder voetpaden aan de voorzijde van de woningen langs en komen via de voorzijde van de woningen binnen. De kaart laat een principevoorstel zien.

De persleiding ligt op dit moment in het plangebied. Uitgangspunt is dat deze leiding wordt verplaatst en onder het fietspad aan de Tienvoet wordt gelegd.

Eventuele plaatsing van middenspanningskasten worden aan de randen van het plangebied opgelost en landschappelijk ingepast

Hoofdstuk 3

Uitgangspunten en planprincipes.

Dit hoofdstuk beschrijft de drie woonsferen Laan, Waard en Kreek in detail. Door middel van referentiebeelden, inzooms en doorsnedes worden de belangrijkste uitgangspunten voor stedenbouwkundige en landschappelijk principes vastgelegd.



Deelgebieden van het plan met
specifieke begrenzing.



Laan



Inzoom kop van het plan



Waard



Inzoom Hoeksche hofjes



Kreek



Inzoom woonhoven

Inspiratie: Wonen op een boerenerf

Voor de inrichting van het landschap is inspiratie gezocht in een eeuwenoude typologie; het boerenerf. Deze manier van omgaan met de ruimte voor, tussen en achter gebouwen is typerend voor juist de dorpsentree, waaraan statige dorpswoningen en boerderijen met veel landschap liggen. In Heineoord is het Museum Hoeksche Waard aan de overzijde van de weg hier een prachtig voorbeeld van. Het boerenerf kenmerkt zich door een simpele, maar speelse overgang tussen het strakke, orthogonale

en representatieve 'voor' en het veel natuurlijkere, vrijere 'achter' - een kwaliteit die ook in de landschappelijke hoofdstructuur en stedenbouwkundige opzet van het plan zit.

Eenvoud en diversiteit gaan samen

De inrichting van een boerenerf is van oudsher logisch en eenvoudig. Nergens wordt meer gedaan dan nodig is. Op de plekken waar verharding nodig is, zoals op het paadje naar de voordeur of de achterplaats waar voertuigen rijden, wordt dat toegevoegd en verder niet. Wat betreft bouwmaterialen wordt



Bron schets links: Gemeente Oude IJsselstreek, flyer Boerenerven



De entree

Het voor

Het achter

gebruikt wat voorhanden is; lokaal, betaalbaar en minimaal. Zo liggen er op sommige plekken klinkers, maar op andere keien, grind of zand. Een zeer groot deel van het boerenerf is daarmee ook onverhard; een keuze die in het kader van duurzaamheid weer een nieuwe betekenis heeft gekregen.

Op het boerenerf is alles van nut. Elk hoekje, elk pleintje en elke vorm van beplanting wordt gebruikt voor een ander doel. Er is een moestuin voor groenten, een boomgaard voor fruit, een grote notenboom voor zaaghout, andere voor het maken van gereedschap en een klein bosje voor haardhout. Hierdoor ontstaat een enorme diversiteit aan plekken en sferen op het erf, met toch eenvoudige middelen. Een interessante inspiratie.

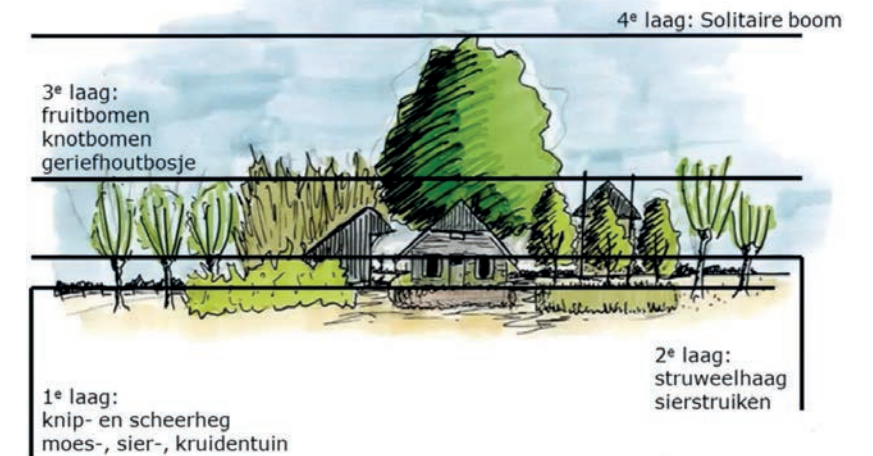
Beplanting op meerdere lagen

De beplanting van een boerenerf vindt plaats op meerdere

hoogtelagen, zoals rechts in de afbeelding te zien is. Alle lagen dienen een ander doel; van lage heg om vee buiten de boomgaard te houden, tot de hoge boom op het achtererf die als bliksemafleider werkt. Voor de biodiversiteit is deze gelaagdheid essentieel. In de gehele voedselketen, van insect tot roofvogel, zijn er nestelplekken aanwezig.

In het plan

In het plan hebben alle onderstaande onderdelen van het boerenerf als inspiratie gediend voor de sfeer en typologie van de opzet van de volumes en de inrichting van de buitenruimte. De entree voor de kop van het plan, het 'voor' voor de laan aan de Tienvoet, het 'achter' voor alle woonerfjes, de gaard voor de verborgen buurttuintjes, de stallen voor de Hoeksche Waardhofjes en de schuren voor de buurtschuurtjes die in het plan te vinden zijn.



De gaard

De stallen

De schuren

De Laan

De Tienvoet is de dorpsentree van Heinenoord. Over de laan, met aan weerszijden een bomenrij, rijdt je via het prachtige museum Hoeksche Waard het dorp in. Om deze laan statig te begeleiden worden woningen gerealiseerd die het profiel completeren, met de Tienvoet gescheiden door een secundaire groene straat. Door te zorgen voor meer hoogte en dichtheid juist op deze plek, wordt de Tienvoet een dorpslaan met allure.





01



02



03



04



05



06

01-06
Impressie van wonen aan de laan.

Groene dorpsentree met allure

Stedenbouwkundige principes

Aan de Laan staan korte rijen van vier woningen, met daarnaast een tweekapper en vrijstaande woningen die de hoeken van het bouwveld accentueren. De woningen hebben een hoogte van twee lagen en een kap ($\pm 8-11$ m), begeleiden daarmee de straat en creëren een luwere en stillere binnenwereld aan de achterkant. De kaprichting ligt voornamelijk in de lengte van de straat, maar kan als accent gedraaid, opgetild of anderszins speels worden ingezet. De woningen liggen tegen een strakke rooilijn.

Landschappelijke principes

Aan de Laan is het groen ingeplant op een statige en gecultiveerde manier, zoals oorspronkelijk aan de voorzijde van dorpswoningen gewoon was (zie het 'boerenerf'). Voor de voortuinen ligt een zone tot de straat die zal worden ingericht met een extra bomenrij. Ook de overkant van de straat, wordt met bomen ingericht, waartussen het langsparkeren is gesitueerd. Geschoren hagen, leilindes en ijzeren hekken (eventueel op een gemetseld muurtje) passen in de Laan goed als erfafscheiding.

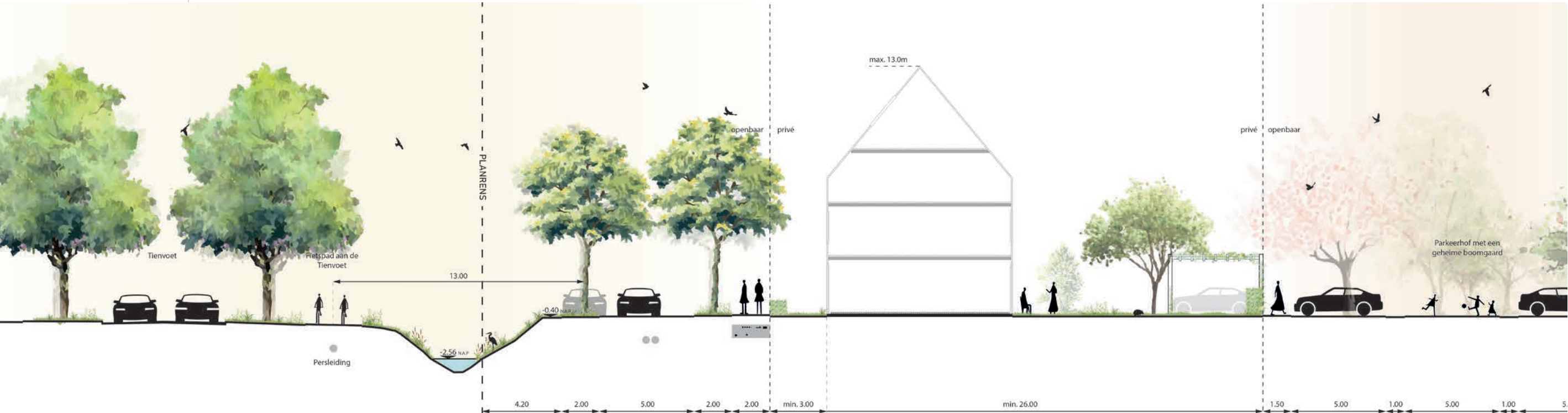
Stedenbouwkundige uitgangspunten Laan

- Aaneengesloten rijen woningen, soms met een smalle doorgang, begeleiden de laan, op de hoeken van het bouwveld staan juist vrijstaande woningen en tweekappers als accent.
- Hoogte van twee lagen en een kap ($\pm 8-11$ m)
- Kaprichting voornamelijk in de lengte van de straat, maar kan als accent gedraaid worden of op een andere manier speels worden gebruikt.
- De woningen liggen tegen een strakke rooilijn.
- De erfafscheiding aan de voorzijde is niet hoger dan 1,20 m

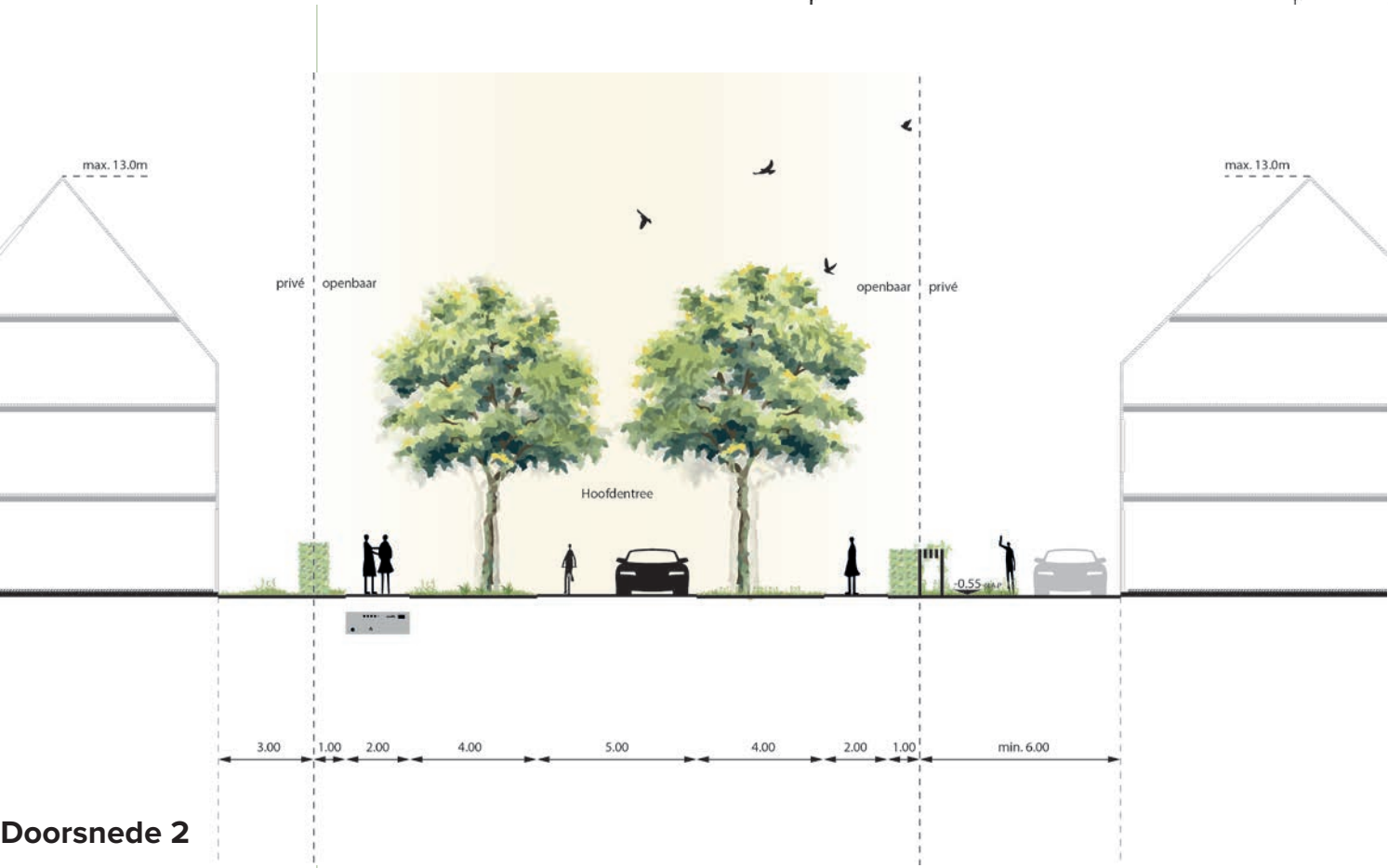
Landschappelijke uitgangspunten Laan

- Diepe voortuinen
- Bomenrijen, naast de Tienvoet ook toegevoegd in het plangebied, als drager.
- Inrichting met gecultiveerder groen, passend bij de 'voorzijde' van dorpswoningen.

Ruimtelijke principes van de Laan



Doorsnede 1



Doorsnede 2



De kop van het plan: dorpsentree en wijkaccent

Rondom de kruising tussen de Tienvoet en de Dorpsstraat staat groter publiek programma; het museum Hoeksche Waard en de sporthal aan de ene zijde, het winkelcluster en de school aan de andere. Ook de noordelijke hoek van het plangebied vraagt om een accent, die zowel de dorpsentree markeert vanaf de weg, als de wijkentree vanuit het dorp. Er is gekozen voor een ensemble waarin appartementen huizen, vormgegeven als hoekige schuur. Daarnaast is ruimte voor sociaal maatschappelijke voorziening, zoals bijvoorbeeld een praktijk voor fysiotherapie.

De juiste vorm

Een accent, maar geen 'blok'; dat is de opgave voor het appartementengebouw. De hoek vraagt om een standpunt, maar tegelijk om een zachte vorm die past in de omgeving en mensen vriendelijk het richting de wijk begeleidt. Er is geen duidelijke 'voorkant'; hier zijn feitelijk meerdere voorzijdes.

Inspiratie is gehaald uit het tegenovergelegen Museum Hoeksche Waard, een boerderijvolume (schuur met voorhuis) met een hoekverdraaiing wat betreft het bijgebouw aan de voorkant. De meerdere koppen die hierdoor meerdere richtingen op wijzen, ogen uitnodigend en het ensemble als

geheel wekt nieuwsgierigheid op; wat gebeurt er tussen de verschillende volumes? Het appartementengebouw is een spiegeling. Het heeft 3 tot 4 verdiepingen, die vanaf de goot op $\pm 3\text{m}$ zijn opgelost in een hoge kap, en heeft een verdraaiing waardoor de kap zowel parallel aan de Tienvoet ligt, als gedraaid daarop. Het gebouw is een moderne interpretatie van een schuur, en heeft door het gebruik van zachte in ingetogen materialen een rustige uitstraling. Samen met de schuren en rijwoningen aan de zijkant spreken de kappen één taal. Deze omlijsten en maken het achtererf.



Links: inzoom met principe
uitgangspunten voor de kop van
het plan.

- 01 Inrichting van 'het voor', spelen met bestrating, gras en bloemen.
- 02 Inrichting van 'het voor'; zitplekken op klinkers tussen het groen.
- 03 Moderne woningen geïnspireerd op een schuur.
- 04 Materialisatievoorbeeld van 'het achter'; grind en klinkers, grote (stal)deuren.
- 05 Historisch beeld van 'het achter', een pleintje tussen een ensemble van schuren.
- 06 Volumes met hoge kap, uitgevoerd in moderne, ingetogen materialen.



01



02



03



04



05



06

Stedenbouwkundige uitgangspunten Kop van het plan

- Appartementenbouw als rug-aan-rug schuurtypologie, met een nokhoogte van maximaal 15 meter, een lage aankap is essentieel om de referentie naar de boerenschuur te behouden.
- Hoekverdraaiing in het appartementengebouw waardoor meerdere koppen en kaprichtingen ontstaan. Hierbij dienen de zichtlijnen van omwonenden als uitgangspunt genomen te worden.
- Achtererf wordt gevormd en van publieke route afgeschermd door een bergingsschuurtje met carport, één van de vijf buurtschuren (zie 'boerenerf').
- De schuurkappen, groot en klein, passen bij elkaar en omlijsten het achtererf.

Landschappelijke uitgangspunten Kop van het plan

- Het 'voor' bestaat uit gecultiveerder groen. Het 'achter' is een pleintje met een solitaire boom die schaduw en beschutting biedt.

Het keurige voor, het vrijere achter

Dit noordelijke deel van het plan is de kern van het boerenerfprincipe, met de entree, een duidelijk 'voor' en een 'achter'. Op het voor, dat tegen de Tienvoet ligt en de buitenruimte is voor de rug-aan-rugwoningen is beplanting extra belangrijk. Het wandelpad richting de bushalte wordt op 20 meter vanaf de rooilijn gesitueerd. Hiertussen ligt een zone met lage beplanting en een heg die de privacy van de achterliggende woningen waarborgt. Hierachter ligt een bestraat voorpad dat deels door de bewoners kan worden ingericht met zitmeubilair.

Aan de andere kant van het gebouw is het veel vrijere 'achter'. Een ontspannen ontworpen tussenpleintje met enkele solitaire bomen. Deze achterplaats wordt begrenst door een klein schuurtje dat als berging en carport dient, en het publieke pad richting de waard wat op afstand houdt.

De Waard

De waard is de centrale groenstructuur van het plan en onderdeel van het 'rondje Heinenoord'. Dit lineaire park is een publieke plek voor het hele dorp, om te wandelen, de hond uit te laten en te spelen. De waard is op veel manieren te gebruiken, maar oogt niet te 'ontworpen'. Eerder is het een avontuurlijke plek met gemaaide paden in het gras, toevallige zijroutes en natuurlijke sport- en speelaanleidingen langs de route.





01



02



03



04



05



06

01
Inrichting van de waard; losjes gecultiveerd. Niet strak ontworpen of te netjes, ook niet helemaal wild.

02
Gemaaide paden in het groen en kleine bruggetjes over wadi's.

03
Woningen staan direct aan het park.

04
Woningen staan direct aan het park. Aan de voorzijde ligt een voet/fietspad, maar geen autoweg.

05
Palet van verschillende grassen en kruiden, daartussen strakke (bijv. betonnen) paden.

06
Erfafscheidingen van natuurlijke materialen, zoals houten stammetjes.

Wonen aan een levendig groen park

Stedenbouwkundige principes

Wonen in de waard komt in verschillende typologiën voor. Aan de westkant staan vrijstaande woningen aan het park, aan de oostkant ook rijwoningen. Vier hofjes - zie volgende pagina - staan haaks op de waard waardoor ook acht met zorg ontworpen koppen de waard definiëren. Woningen kunnen met de voorkant of zijkanten naar de Waard gericht zijn. In alle gevallen dient extra aandacht besteed te worden aan de overgang tussen den zijde van de woning aan de Waard. Uitgangspunt is een binnen-buiten relatie met voldoende privacy.

Landschappelijke principes

De waard ligt dieper dan de beganegrondvloer van de woningen, waardoor met hoogte een verschil gemaakt kan worden tussen het meest publieke deel van de Waard (laagst), het semi-publieke pad naar de voordeuren (ca 60 cm) en (buitenruimte van) de woning zelf (ca 80 cm.). Alle waardwoningen hebben direct zicht op natuurlijke beplanting met veel biodiversiteit. De Waard heeft een parkachtige setting met grotere bomen en clusters van beplanting.

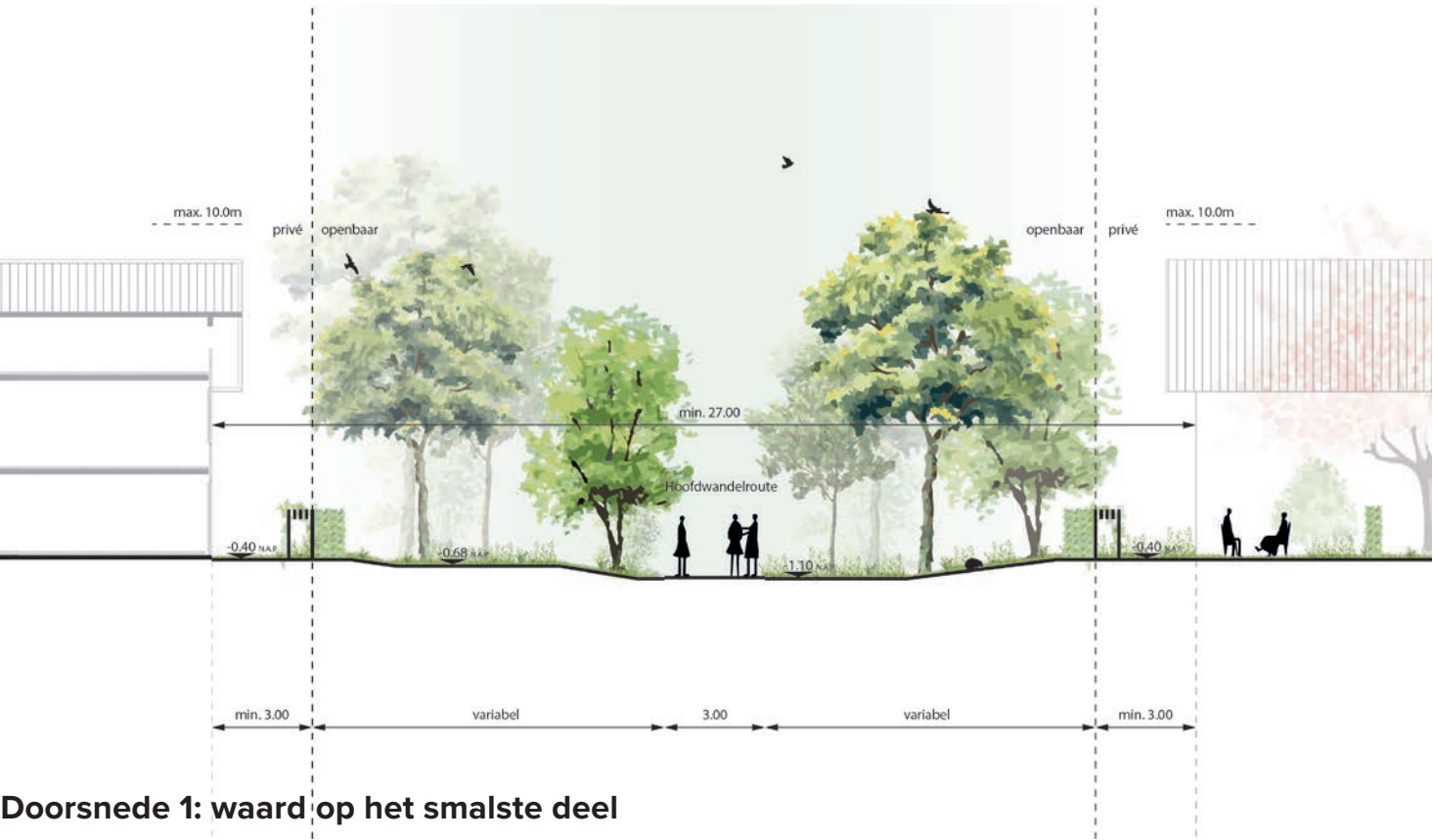
Stedenbouwkundige uitgangspunten Waard

- De woningen met een voorkant aan de waard staan aan de voorzijde van de kavel, een vloeiende overgang tussen binnen en buiten is essentieel.
- Deze overgang aan de voorzijde kan op diverse manieren plaatsvinden, bijvoorbeeld door middel van een veranda.
- Bij woningen die met de kop naar de Waard gericht zijn dient extra aandacht aan de zijgevel te worden gegeven. Hierbij kan gedacht worden aan een zijdeur naar de bijkeuken of een groot raam.
- De woningen liggen iets hoger dan de waard zelf, een hoogteverschil dat wordt gebruikt om het publieke, semi-publieke en private karakter van plekken te accentueren.

Landschappelijke uitgangspunten Waard

- De waard is de centrale groene structuur door de wijk, een publiek park en onderdeel van het 'achtje' Heineoord.
- De inrichting van de waard is als een avontuurlijke route, met gemaaide paden tussen het extensief beheerde gras
- Speelaanleidingen en speelplekken worden uitgevoerd in natuurlijke materialen
- Parkachtige setting met groen in clusters

Ruimtelijke principes van de Waard



Doorsnede 1: waard op het smalste deel



Doorsnede 2: waard op het breedste deel



De Hoeksche Waardhofjes

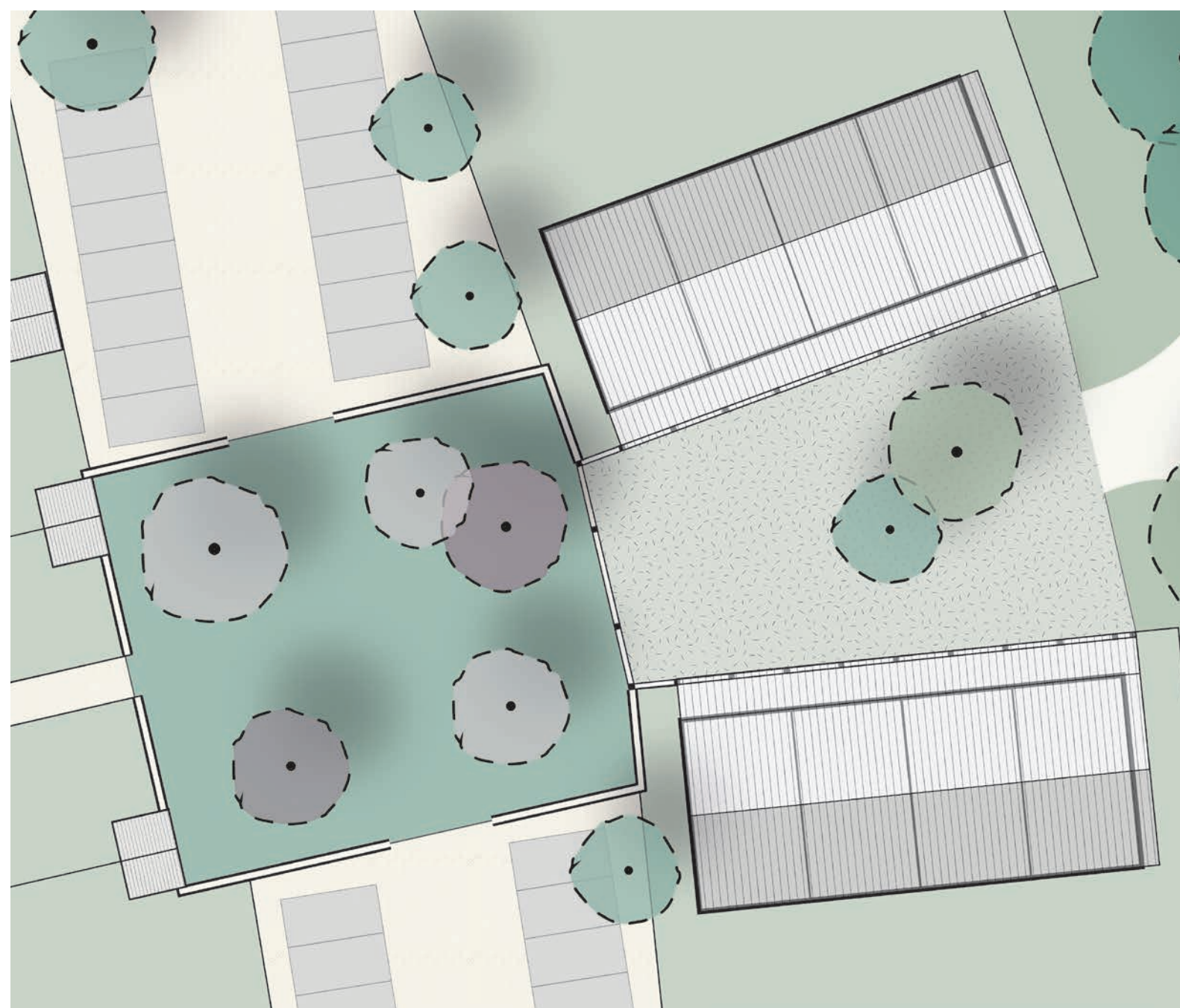
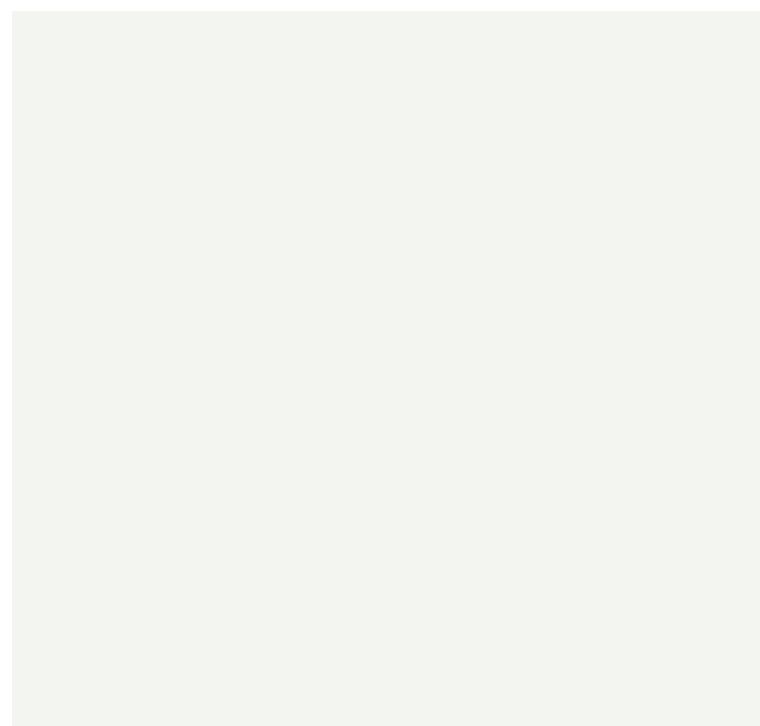
Op vier plekken zijn korte rijen woningen in een hoek tegen de waard geplaatst. Deze omlijsten een klein hofje dat zich opent naar de waard. Zo heeft elke woning een rustige en vertrouwde plek voor het huis, en tegelijkertijd uitzicht op en directe toegang tot een groter publiek park. In deze hofjes passen woningen met speciale aandacht in de overgang tussen privaat en publiek, geïnspireerd op stalgebouwen (zie concept: 'boerenerf')

Stedenbouwkundige principes

De twee rijen van vier of vijf woningen zijn taps tegenover elkaar geplaatst, waardoor ze een hofje creëren dat zich opent naar de waard. Op deze manier ontstaat niet het gevoel van een straatje, waarbij men bij elkaar naar binnen kijkt, maar een losser gemeenschappelijk wonen direct aan een grote groenstructuur. De overgang tussen het collectieve hof en de woning is zeer zacht, door middel van een overhangende kap, zoals ook bij stallen gebruikelijk is. De woning kan zich uitbreiden naar deze brede veranda, integraal onderdeel van

het huis en plek voor ongedwongen ontmoeting. Aan de smalle zijde van het hof loopt de constructie door en creëert zo een transitie naar de minder publieke buurtplek, de 'geheime tuin'.

In de architectuur wordt extra aandacht besteed aan de rijkoppen richting de waard. Deze voelen aan als een voorkant, met open delen.



Links: inzoom met principe
uitgangspunten voor de Hoeksche
Hofjes

01
Woningen in een voormalig stalgebouw.

02
Beklinkerd pleintje tussen woningen met veranda in Wevershof, Wilgenrijk, Maassluis. Het pleintje is eenvoudig ingericht met een boom met zitgelegenheid. Veel meer is niet nodig.

03
Boomgaard met heg als omheining. Zo'n omhegging of ommuring versterkt het gevoel van een verborgen tuin

04
Stalgebouw als inspiratie voor het concept. De zachte overgang tussen binnen en buiten (zie de staldeuren, 'Dutch doors' als ultieme vorm van half-binnen, half-buiten) is typerend.

05
Een verandastructuur met daarvoor een eenvoudig ingericht pleintje.

06
Speciale aandacht voor de koppen van de rijwoningen richting de waard. Dit wordt geen blinde gevel, maar een plek die zich opent, zoals in dit voorbeeld van het Eijkmanhof in Zestienhoven, Rotterdam.



01



02



03



04



05



06

Stedenbouwkundige uitgangspunten Hoeksche Waardhofjes

- Dit zijn vier kleine ensembles, bestaande uit twee rijen woningen, die een pleintje omsluiten, haaks op de waard.
- Het hofje loopt taps; hierdoor opent het hofje zich naar de waard. Aan de achterzijde ligt juist een meer besloten tuin die een collectief in plaats van een publiek karakter heeft.
- Een overhangende kap boven een veranda, geeft eenheid aan het hof
- De draagstructuur van de veranda loopt door aan de achterzijde, wat de transitie vormt met de verborgen tuin (alleen aan de westzijde van het plan).

Landschappelijke uitgangspunten Hoeksche Waardhofjes

- Eenvoudige inrichting hofje, verhard of halfverhard en enkele bomen met zitplekken.
- Verborgen tuin is omsloten dmv een pergola, heg of muurtje voor besloten gaarduitstraling.

Een ongedwongen plek

Het hofje is een ongedwongen plek; een plek om je fiets te repareren, je motorfiets schoon te maken, een praatje te maken. De inrichting is eenvoudig; het bijzondere van het hof ligt immers op de overgang tussen woning en publieke ruimte. In het hof staan een paar bomen, waar een zitplek omheen kan staan. Veel meer is niet nodig.

De Kreek

De kreek is de waterrijke zone. De plek waar het plan losse wordt en de woningen vrijer in het landschap en op de kavel staan. De woningen hebben allemaal een privéplek aan het water. Aan de voorzijde bevindt zich een gezamenlijk hof met aanleiding tot ontmoetingen voor de buurt. Die hoven zijn de verbinders tussen de groene waard en de waterrijke kreek, een overgangszone die op diverse manieren kan worden gebruikt,





01



02



03



04



05



06

01
Achtertuinten aan het water

02
Openbare steigers met een kleine zitgelegenheid

03
Natuurlijke beplanting, met waterminnende boomsoorten. Een voldoende groene zone is een belangrijke buffer tussen de privé tuinen en het naastgelegen openbare pad door de Waard

04
De architectuur en stedenbouwkundige opzet aan de kreek zijn losser en opener.

05
Kleine privesteigertjes in de tuinen zijn mogelijk, mits goed ingepast in de taluds.

06
Ook speelplekken en speelaanleidingen kunnen rondom het water plaatsvinden. Hierbij gelet op de doelgroep en veiligheid van kinderen.

Achtertuinten aan het water

Stedenbouwkundige principes

De woningen staan allemaal met de voorzijdes naar de straat gericht. De korrel is losser dan in andere delen, voornamelijk vrijstaande woningen en tweekappers, af en toe een rijtje.

Landschappelijke principes

De kreek is een natuurlijk ogende structuur, refererend aan het oude landschap. Het water meandert en varieert in breedte. Het kreekgebied ligt aan de achterzijde van woningen. Het biedt een achtertuin aan het water en een privacy-zone tussen de tuin en de begraafplaats en woningen aan de andere kant.

De kreek is dicht ingeplant met passende beplanting zoals knotwilgen en zwarte elzen. Waterminnende en opgaande beplanting borgt de privacy tussen openbare paden en privétuinen.

De meeste tuinen zijn voldoende diep waardoor er zelfs naast een egaal deel voldoende ruimte is voor een natuurvriendelijke oever, een talud van 1:4 tot 1:6. Tuinen waarbij dit niet het geval is, is gekozen voor een steiler talud met beschoeiing. Op beide delen kunnen kleine vlonders in de achtertuinen voorkomen, met een maximale diepte van 1 meter uit de erfgrans.

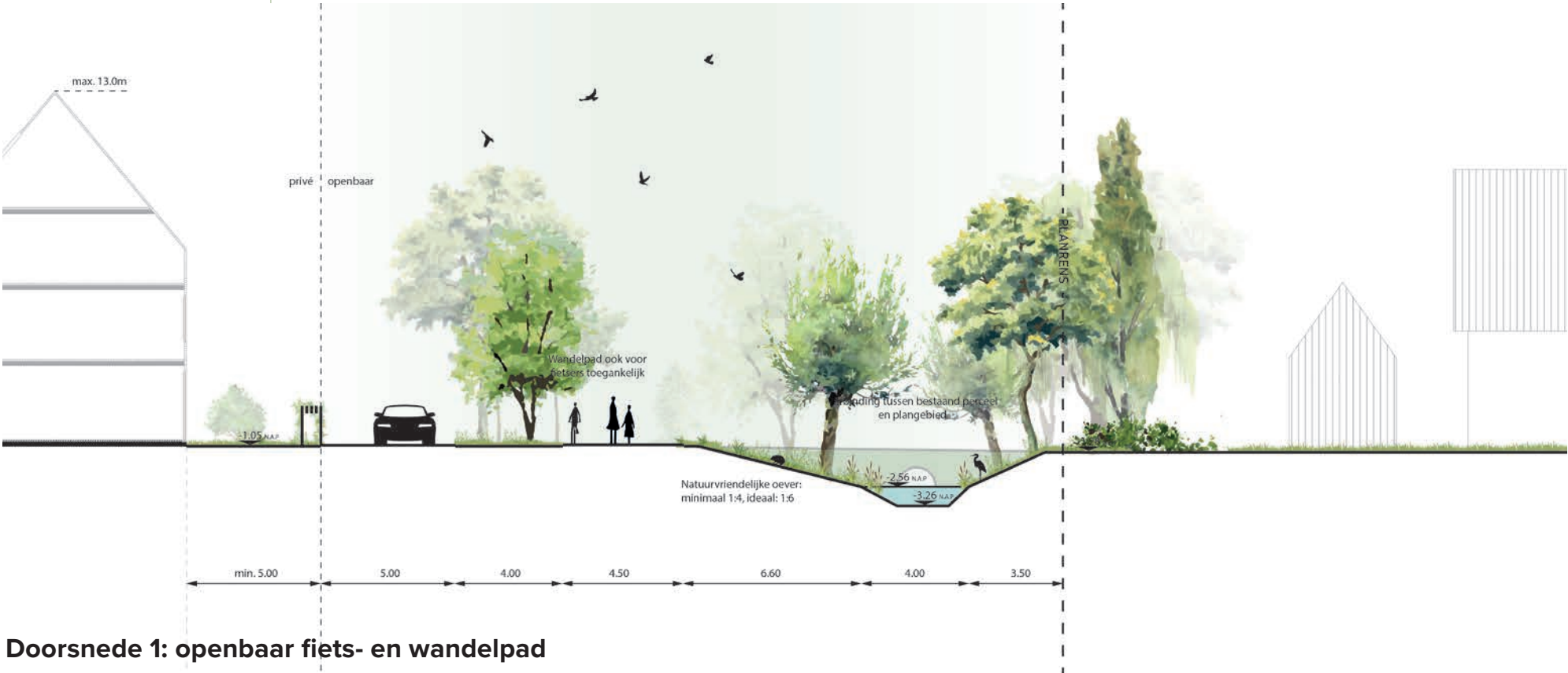
Stedenbouwkundige uitgangspunten Kreek

- Voorkanten naar de straat
- Rooilijn mag wisselen, de korrel is losser en de opzet van de woningen op de kavel ook

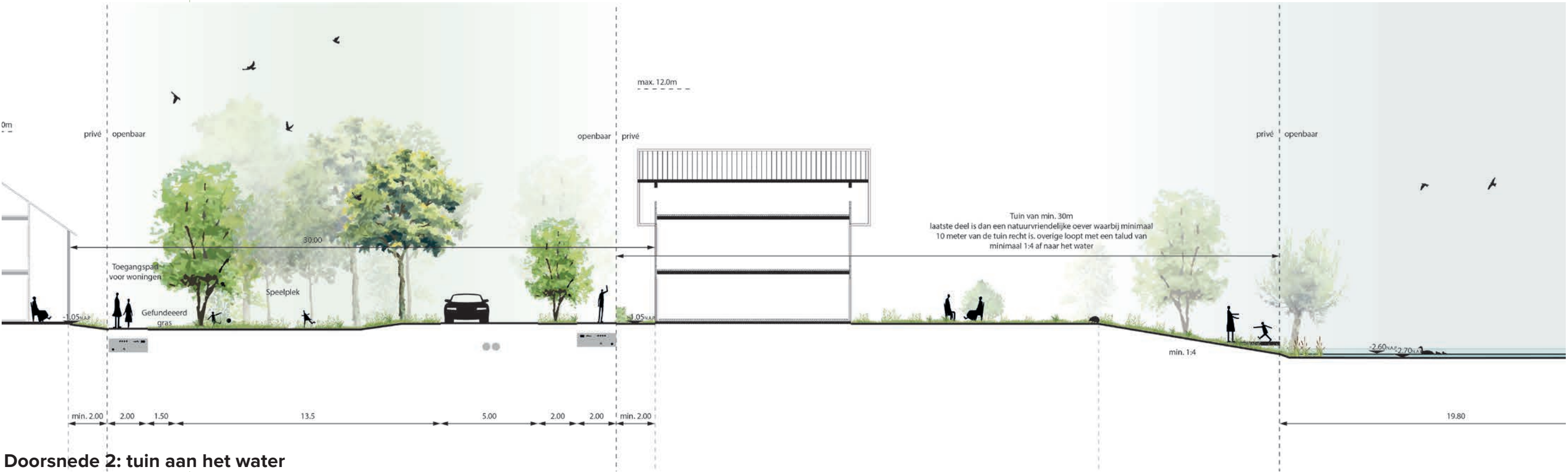
Landschappelijke uitgangspunten Kreek

- De kreek is een natuurlijk ogende structuur, refererend aan het oude landschap. Het water meandert en varieert in breedte.
- De tuinen van de kreekwoningen is minimaal 10 m egaal.
- Vlonders aan de waterkant zijn toegestaan, maar mogen maximaal 1 meter uit de erfgrans worden gepositioneerd.
- Alle tuinen die direct aan het openbaar gebied liggen zijn ingericht als natuurvriendelijke oever met talud 1:4 - 1:6.

Ruimtelijke principes van de Kreek



Doorsnede 1: openbaar fiets- en wandelpad



Doorsnede 2: tuin aan het water



Het boeren-woonerf

Aan de oostzijde liggen twee grotere binnenhoven. Ook hier is, net als aan de westkant, ruimte om een buurtplek te maken. Met het toevoegen van een middenpleintje met een buurtschuur, wordt er een speelse plek gemaakt die de parkeerplaatsen afschermt van het gebruiksgedeelte en een mooie ruimte met veel sfeer creëert. De bergingen voor het Hoeksche Waardhofje worden hierin opgelost, de ruimte biedt kasten voor buurtpullen en

een gemeenschappelijke plek voor klussen, koffiedrinken en kleine evenementen. Je kan hier samen buiten zijn, ook als het regent.

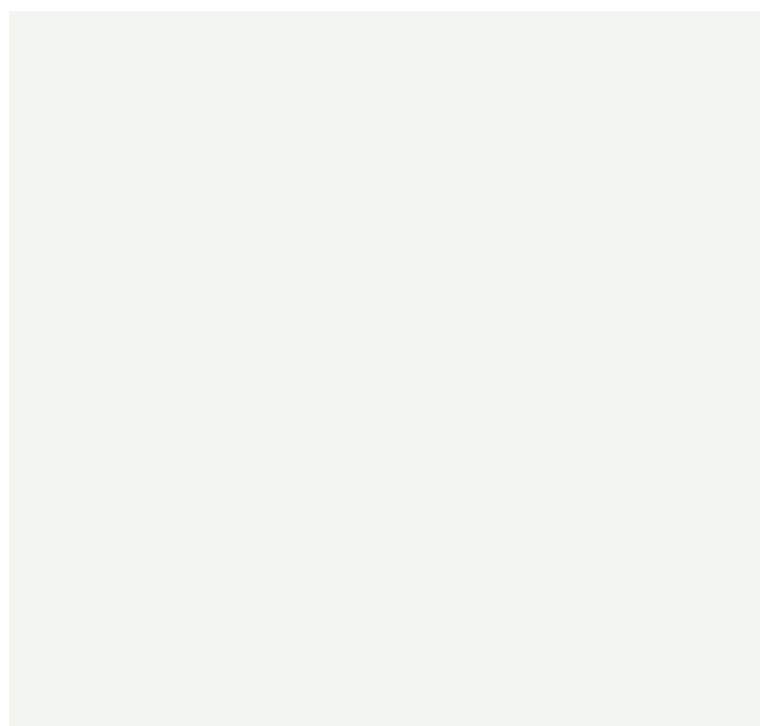
Stedenbouwkundige principes

De buurtplek is zo gesitueerd, dat de woningen die met hun voorkant aan het hof liggen er het beste zicht op hebben. Parkeerplaatsen worden juist van het zicht afgeschermd. De plek ligt centraal in het hof en houdt aan alle randen 7m ruimte voor rijden en parkeren.

Landschappelijke principes

De buurtplek wordt deels groen en deels verhard ingericht, binnen de sfeer van een 'boerderijtuin'; met klinkers, kiezel, keien en beplanting zoals hortensia's en kleine bomen. In de verharding wordt gespeeld met verschillende texturen, zoals ook in boerenerven wordt gedaan, zoals klinkers (glad) naast rechtop gelegde en gevoegde kiezel (grof).

De parkeerplaatsen in het hof worden zoveel mogelijk omzoomd door groene patches in dezelfde sfeer.



Links: inzoom met principe
uitgangspunten voor de
woonhoven aan de kreek

01
Boerderijtuin rondom een zwarte schuur, met eettafel (iets dat ook in de buurt zou kunnen).

02
Beplanting rondom een klinkerpad op een historisch boeren erf.

03
Moi voorbeeld van een modernere versie van een schuur met metalen dak en wanden.

04
Bestrating van het boeren erf waarbij relief wordt gebruikt. De materialen zijn eenvoudig, goedkoop en lokaal. Er werd gebruikt wat voorhanden lag.

05
Nog een mooi voorbeeld van een moderne schuur, ditmaal van hout. Dit ontwerp is minder 'log' dan sommige traditionelere schuren.

06
Voorbeeld van bestrating en beplanting in een boerderijtuin.



01



02



03



04



05



06

Stedenbouwkundige uitgangspunten Boeren-woonerf

- In het midden van het hof een centrale buurtplek met een buurtschuur.
- Buurtplek opent zich naar voorkanten woningen, en houdt parkeerplaatsen juist uit het zicht.
- Auto's kunnen rondom rijden en parkeren (in het hof of op de kavel).

Landschappelijke uitgangspunten Boeren-woonerf

- Inrichting in het thema 'boerderijtuin', passend bij het boeren erf. Elementen zoals klinkers, kiezels, keien, hortensia's en kleine bomen rondom een schuur.
- Spelen met verschillende verhardingsstructuren.
- Parkeren zoveel mogelijk ingepakt met groen in dezelfde sfeer.

Een schuur voor de buurt

De buurtschuur is één van de vijf buurtschuurspecials in het plan, allen met dezelfde opbouw en eenvoudige architectuur. Ten eerste heeft de schuur in dit hof de functie van berging voor vier rijwoningen van het Hoeksche Waardhofje, waar dit niet aan de achterzijde en evenmin aan de voorzijde kan worden opgelost. Ten tweede is het een plek voor spullen voor onderhoud van het groen, en gedeelde spullen, zoals tuingereedschap, spullen voor evenementen of speelgoed. Ten derde is het een plek om samen te komen.

Colofon

Dit document is gemaakt door ECHO
in opdracht van Novaform

Novaform Vastgoedontwikkelaars West

Kralingseweg 217
3062 CE Rotterdam

ECHO

Stationsplein 45
unit A 1.196
3013 AK Rotterdam

Team

Mark de Vos

Team

Tim Tutert
Linde Elsinga
Ola Gabrys
Stella Groenewoud

Versie 18 februari 2021



