



's-Gravendeel

Dorp aan het water

Inhoudsopgave

Inleiding	03
Aanleiding	
Ambitie: 's-Gravendeel wordt weer een dorp aan de rivier	
Hoe gaan we dat doen?	
Wat willen we bereiken?	04
Gebiedsbeschrijving	05
Historie	
Beschrijving van de locatie	
Ambitie	06
Belangrijke aandachtspunten	09
Aanpak participatieproces ambitiedocument	10

Inleiding

Het is bijna onvoorstelbaar dat de 'oude' haven van 's-Gravendeel ooit één van de belangrijkste havens van Zuid-Holland was. Het leven speelde zich vroeger af rondom de pont, de haven en Bevershoek. Tegenwoordig is hier, op het tankstation en mobiele ijssalon na, weinig meer van over. Er is geen directe relatie meer tussen het centrum en de rivier. Waar vroeger de haven was, ligt nu een brede strook verharding. Dit is handig tijdens de feestweek, maar de overige 360 dagen van het jaar is het een desolate plek.

Aanleiding

In 2022 klopte initiatiefnemer BAUh Projectontwikkelaars BV bij de gemeente aan met een woningbouwplan voor de Perenggaard. In dit plan staat de wens van de initiatiefnemer om breder te kijken naar het gebied en een kwaliteitsimpuls te geven aan het hele gebied vanaf de rivier richting het dorp 's-Gravendeel. De gemeente erkent de noodzaak en ziet dezelfde kansen. Gemeente en BAUh zijn beide grondeigenaar in het gebied en maken samen een plan om het gebied leefbaarder en aantrekkelijker te maken. Een gebied waar de inwoners van 's-Gravendeel weer trots op zijn.

Ambitie: 's-Gravendeel wordt weer een dorp aan de rivier

De historische functie van de haven zal niet terugkeren. Maar we kunnen deze plek wel zijn betekenis teruggeven door het dorp weer te verbinden met de rivier. De gemeente en de ontwikkelaar zien voor zich dat je in de toekomst vanuit het centrum van 's-Gravendeel kan 'flaneren' naar het water, en dáár je ijsje kan kopen of misschien zelfs een hapje kan eten. Het dorp weer met het gezicht naar het water laten keren in plaats van met de rug. Hoe dat eruit komt te zien dat weten we nog niet. We weten wél dat het niet eenvoudig zal zijn als gevolg van verschillende belemmeringen. Daarom spreken we nu deze ambitie uit, en spreken we af dat de gemeente en ontwikkelaars dit samen met de omgeving gaan verkennen.

Hoe gaan we dat doen?

De eerste stap is het vaststellen van deze ambitie. Daarmee hebben we nog geen concreet plan, er is nog veel om uit te zoeken. De volgende stap is om aan de omgeving te vragen welke ambitie zij voor ogen hebben voor dit gebied. Daarmee bedoelen we direct omwonenden, inwoners van 's-Gravendeel en bedrijven en ondernemers rondom het gebied. Belanghebbende partijen zoals het Waterschap, OZHZ en Rijkswaterstaat vormen ook een belangrijk onderdeel in het proces. Het beoogde proces is in het communicatie en participatieplan omschreven.

Wat willen we bereiken?

De hoofdambitie is om 's-Gravendeel weer te verbinden met de rivier. Door met een brede blik naar de locatie te kijken, willen we verschillende opgaven aangrijpen om zo de voormalige haven (wat nu een kale stenen vlakte is) te ontwikkelen tot aantrekkelijke, toekomstbestendige en leefbare plek. De aangrenzende perengard en het havenhoofd maken we onderdeel van deze ontwikkeling omdat ze kunnen bijdragen aan dit doel en aan de haalbaarheid daarvan.



Gebiedsbeschrijving

Historie

Het karakteristieke centrum van 's-Gravendeel wordt tegenwoordig gevormd door het gebied rond de kerk, de dokterswoning, en de daartussen liggende Kreek met beide Voorstraten. Net als bij andere voorstraatdorpen ligt de oorsprong van 's-Gravendeel aan het water, in dit geval aan de Kil. De haven was min of meer de spil waar het (economische) leven om draaide en het dorp groeide vervolgens steeds verder landinwaarts. De haven speelde niet alleen economisch een voorname rol, maar vormde ook een belangrijke verbinding tussen de Hoeksche Waard en het Eiland van Dordrecht. Dagelijks voer een stoomveer tussen beide eilanden heen en weer. Eeuwenlang werd het karakter van 's-Gravendeel dus mede gevormd door de haven.

De Watersnoodramp van 1953 en de daaropvolgende dijkverzwaringen hadden onder meer de demping van de haven tot gevolg. Hierdoor raakte 's-Gravendeel als het ware afgesneden van de rivier. De aanleg van de Kiltunnel en de N217 zorgde ervoor dat de veerverbinding zijn functie verloor. Hierdoor veranderde 's-Gravendeel van een 'plaats aan de rivier' tot een 'plaats aan de N217'. Vandaag de dag ziet men weinig terug van de historische band tussen 's-Gravendeel en de rivier; slechts enkele straatnamen herinneren aan de belangrijke haven die het dorp ooit rijk was.

Beschrijving van de locatie

Dit ambitiedocument spreekt zich uit over drie deelgebieden: de Havenstraat, het Havenhoofd en de Woongaard. Gezamenlijk vormen deze gebieden het plangebied in 's-Gravendeel, gelegen tussen het dorps hart, de Dordtse Kil en het bedrijventerrein Mijlpolder. De ligging biedt kansen voor een kwaliteitsimpuls op dorpsniveau. Door het verbinden van de omgeving richting Dordtse Kil, wordt de rivier weer toegankelijk en beleefbaar.



Beschrijving van de deelgebieden

1. De Havenstraat

Dit deelgebied begint vanaf de rotonde, een plek van formaat die vooral uit verharding bestaat en de autogebruiker faciliteert. Waar vroeger het dorp aan de rivier lag, het oudste hart van 's-Gravendeel, is een lege ruimte ontstaan. Dit is een gevolg van de komst van de Kiltunnel, het dempen van de haven en de verbreding van de Kil.

De randen van dit deelgebied bestaan uit de Gorsdijk, een dijklint met kleinschalige bebouwing en boombeplanting in het talud en achterkanten van de bebouwing aan de Boven Havendijk. Doordat er voornamelijk tuinen met achterkanten aan de Havenstraat grenzen, heeft deze plek een desolaat karakter, terwijl vanuit de historie dit deel vanaf de Kreek en de kerk de verbinding met de rivier vormde.

De Havenstraat eindigt met een dijkopgang op de Bevershoekstraat, waar het zicht opent op het Havenhoofd en de rivier de Kil.

2. Het Havenhoofd en Bevershoek

Hier was vroeger een levendige plek aan de rivier met op de kop, bij Bevershoek, het Raadhuis met een kroeg. Er staan nu slechts nog een drietal woonhuizen. De watersnood en de verbreding van de Kil heeft het leven uit deze plek gehaald.

Het haventje heeft nu de functie als rustplaats voor de binnenvaartschepen. Het kenmerkt zich als een lege vlakte van asfalt. Richting het zuiden van de haven begint een parkachtige omgeving met enkele bankjes die uitzicht bieden op de rivier. De plek oogt terughoudend en sluit weinig aan op de kwaliteiten die de Kil kan bieden voor verblijf.

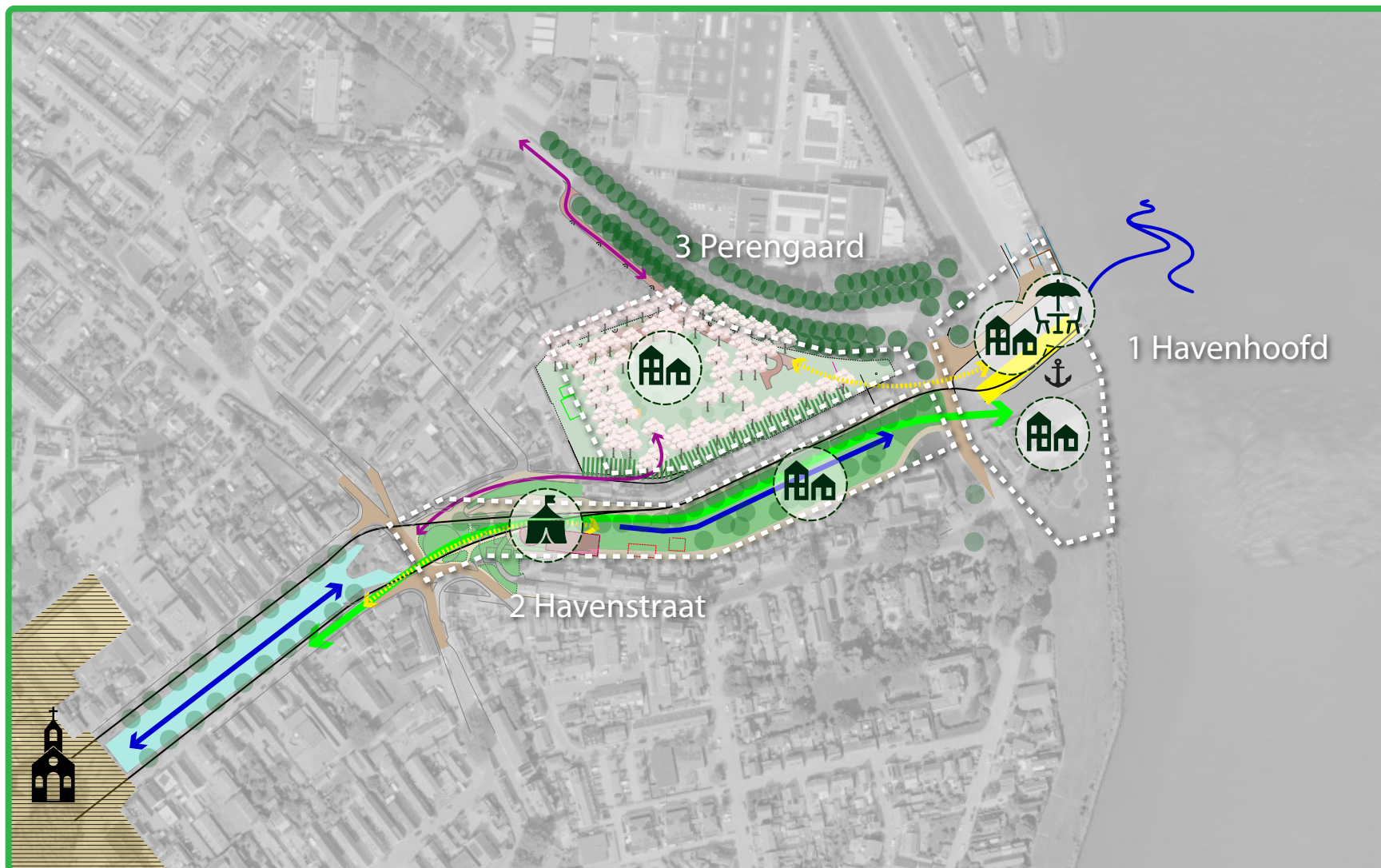
3. De Woongaard

Ooit was dit stukje grond in gebruik als landbouwgrond en de laatste decennia als Perenboomgaard. Ook was er een gasfabriek van 1911 tot 1956. Eén gashouder bleef aan de Gorsdijk staan tot 1977. Nu rest er een gedeelte van de perenbomen met een grasweide, die weinig toegankelijk is vanuit de omgeving.

Dit deelgebied is driehoekig van vorm en wordt aan de noordoostzijde begrenst door de Maasdamseweg. Deze weg wordt begeleid met hoge bomen en vormt de scheiding met bedrijventerrein Mijlpolder. Aan de zuidzijde grenst het dijklint Gorsdijk, waar de kleinschalige dijkbebouwing met de achterkant naar het gebied ligt. Aan de westzijde liggen zijkanten van bebouwing aan de Beneden Gorsdijk en achterkanten met tuinen van de Renooishoekstraat.

Ambitie

De hoofdambitie is om vanuit het centrum van 's-Gravendeel te kunnen 'flaneren' naar het water, zodat je dáár je ijsje kan kopen of misschien zelfs een hapje kan eten. Het dorp weer met het gezicht naar het water laten keren in plaats van met de rug. Voor de 3 deelgebieden – het Havenhoofd/Bevershoek, de Havenstraat en de Woongaard – beschrijven we aparte ambities. De ambities hebben wij vertaald in een ambitiekaart.



Ambitie

Het Havenhoofd, Bevershoek

De ambitie is het toevoegen van stedelijke activiteit op deze plek mede met behulp van bebouwing. Zodat er een bestemming komt aan de waterkant waar je vanuit het centrum via het kreekje op een mooie en makkelijke manier komt. Zodat het Havenhoofd weer een aantrekkelijke plek is om te verblijven en waar de 's-Gravendeler trots op is.

Uit eerdere verkenningen in het verleden is gebleken dat het niet eenvoudig zal zijn om deze locatie te ontwikkelen. De ervaringen bij de ontwikkeling van de 'Mebin-locatie' in Oud-Beijerland dragen bij aan een hogere slagingskans.

Uitwerkingsrichtingen

- Via de dijk is er een directe verbinding met de huidige haven met het 'Havenhoofd';
- De noordwand van de haven kan meer stedelijk zijn passende binnen de bebouwingshoogtes van het dorp met een openbare kade;
- Een plek waar inwoners elkaar kunnen ontmoeten en waar wonen, horeca en maatschappelijke functies worden gecombineerd;
- Het maaiveld wordt zodanig ingericht dat het bij hoog water kan onderlopen;
- Verwijzing naar de historie (pont, watersnoodramp, oude Bevershoek);
- Meer groen en aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit;
- Een bijzonder paviljoen aan de haven en de Kil.



Ambitie

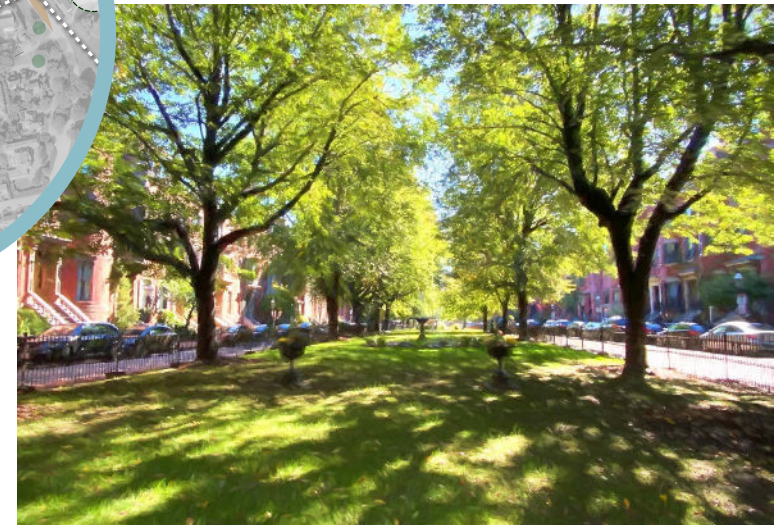
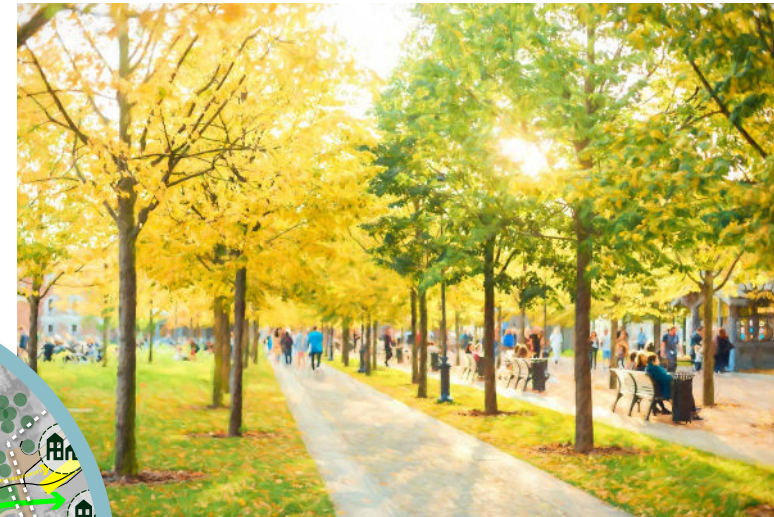
De Havenstraat

De ambitie is het realiseren van een aantrekkelijke verbinding van het centrum van 's-Gravendeel met de rivier.

Verschillende varianten zullen worden onderzocht om te kijken op welke manier deze verbinding het best te realiseren is. Daarbij denken we aan varianten met een parkachtige inrichting refererend aan de haven tot een waterpartij met begeleidende bebouwing. Een goede aantakking op het dorpsweefsel is essentieel bij de uitwerking van dit deelgebied.

Uitwerkingsrichtingen

- Een plek waar inwoners kunnen verblijven, bewegen en elkaar kunnen ontmoeten;
- Binnen het deelgebied is ruimte voor de feestweek van cruciaal belang;
- Een parkachtige inrichting met aandacht voor klimaat en biodiversiteit. In de vormgeving verwijzen naar de Oude Haven;
- De oversteken worden overzichtelijker en aantrekkelijker door de routes te begeleiden met een hoogwaardige kwalitatieve buitenruimte, aansluitend op de centruminrichting;
- In het deelgebied is ruimte voor ontmoeten, verblijven en bewegen;
- Onderzoeken of het benzinestation verplaatst kan worden naar een andere locatie buiten het plangebied;
- Onderzoeken of hier ruimte is voor enkele woningen.



Ambitie

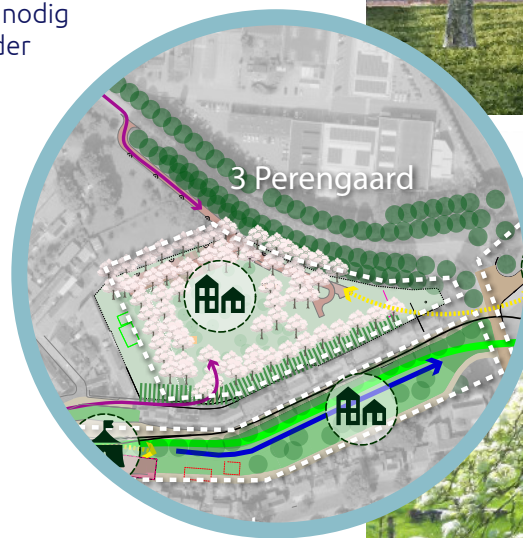
De Woongaard

De ambitie is het realiseren van een nieuw woonmilieu in de oude perenboomgaard, waarbij het karakter van de perenboomgaard het karakter voor het gebied gaat bepalen.

Het ontwikkelen van bebouwing in de oude perenboomgaard biedt een unieke kans om een nieuw wijkje te creëren dat past bij de groene omgeving en historische sfeer van het gebied. Door te focussen op duurzaamheid, passendheid bij de omgeving, toegankelijkheid en mobiliteit, diversiteit in woningbouw en gemeenschapsvoorzieningen, kan er een leefbare en levendige buurt worden gecreëerd waar bewoners met plezier wonen en leven.

Uitwerkingsrichtingen

- Huidige bomen worden behouden of verplaatst en het terrein wordt natuurinclusief en klimaatadaptief ingericht;
- De woongaard is publiek toegankelijk en een ontmoetingsplek, er komen ook speelvoorzieningen;
- Het wonen in de perenboomgaard wordt benadrukt door de bestaande perenbomen aan te vullen met nieuwe perenbomen;
- Met een vrije zone wordt afstand gehouden tot de bestaande dijkhuizen. De precieze maat en afstemming in relatie tot privacy van de bestaande bebouwing hoort bij het verdere onderzoek;
- Het programma voor de inclusieve woongaard bestaat uit: 30 % Sociale woningen, 40% middeldure woningen, 30% dure woningen, 10% van het geheel is een bijzondere woonvorm;
- Door in te zetten op de collectiviteit van de perenboomgaard is bijzondere aandacht nodig voor de private buitenruimtes. Er moet een gevoel van privacy worden gemaakt zonder afbreuk te doen aan de openheid van de perenboomgaard.



Belangrijke aandachtspunten

Het is belangrijk om rekening te houden met de historische en culturele context van het dorp. Het is een klein dorp met een rijke geschiedenis en een sterke gemeenschap. Daarom is het van belang om ervoor te zorgen dat de toevoeging van deze ambitie op bebouwing en buitenruimte past bij de stijl en uitstraling van het dorp en de behoeften van de inwoners van 's-Gravendeel. Die behoeften gaan we nog toetsen.

Woonbehoefte

Een belangrijk aspect van de woningbouw in 's-Gravendeel is dat er voldoende woningen moeten worden gebouwd om aan de behoeften en leefbaarheid van de bewoners te voldoen, terwijl we ook rekening moeten houden met de beschikbare ruimte en het verbeteren van de openbare ruimte. Een mogelijkheid is om nieuwe woningen toe te voegen in de perenboomgaard, rondom de insteekhaven, in de Oude Haven in de buurt van het centrum. Het is van belang dat wij woningen bouwen voor senioren en jongeren en dat deze betaalbaar zijn voor alle doelgroepen (30/40/30). Op deze locatie vormen geclusterde en bijzondere woonvormen een aandachtspunt.

Diversiteit

Het is belangrijk om te zorgen voor diversiteit in de woningbouw, zodat er voor iedereen wat wils is. Zo kunnen er bijvoorbeeld appartementen worden gebouwd voor alleenstaanden en starters, terwijl er ook rijtjeshuizen en vrijstaande woningen worden gebouwd voor gezinnen. Het is ook belangrijk om rekening te houden met de behoeften van de oudere bevolking, door bijvoorbeeld seniorenwoningen te bouwen en buitenruimtes daarop in te richten. In het verdere proces worden de woningtypes en betreffende locaties verder onderzocht.

Aansluiten op de bestaande kwaliteiten

Wat betreft de stijl en uitstraling van de woningbouw, is het belangrijk om aan te sluiten op de lokale architectuur en het historische karakter van het dorp. Het dorp heeft bijvoorbeeld een aantal prachtige historische gebouwen die als inspiratie kunnen dienen voor de nieuwe woningbouw. Het gebruik van traditionele bouwmaterialen en details kunnen helpen om de nieuwe woningen naadloos te laten integreren in het dorpsbeeld.

Ontmoetingsplekken

Er wordt rekening gehouden met de behoeften van de inwoners. Doordat er gemeenschappelijke ruimtes worden gecreëerd waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en sociale contacten kunnen leggen. Het is ook belangrijk om te zorgen voor voldoende groenvoorzieningen en speelruimtes voor kinderen, zodat deze bijdragen aan een gezonde en levendige gemeenschap. Wij onderzoeken hierin nog de exacte behoeftes van de inwoners.

Kortom, deze ambitie voor 's-Gravendeel moet passen bij de historische en culturele context van het dorp, voldoen aan de behoeften van de inwoners en het dorp een nieuwe impuls geven door haar te koppelen aan de rivier.