

SCHOONHOVEN

HOFLAND

Initiatief voor natuur- en woonontwikkeling



HOFLAND

SCHOONHOVEN

Opdrachtgever

Ontwikkelcombinatie Hofland
p/a [REDACTED] Synchron
Stadsplateau 14, 3521 AZ, Utrecht
088 - 010 57 00

[REDACTED]
[REDACTED]@synchron.nl

Opdrachtnemer

DELVA landscape architecture | urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
info@delva.la - 020 220 90 78

[REDACTED]
[REDACTED]@delva.la - 0031 [REDACTED]





INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	04
1. INLEIDING	06
1.1 AMBITIES	07
1.2 LOCATIEBESCHRIJVING	08
1.3 URGENTE OPGAVEN	10
2. ANALYSE	12
2.1 INLEIDING	13
2.2 SITUERING	14
2.3 GESCHIEDENIS EN GEBIEDSKENMERKEN	16
2.4 OMGEVINGSASPECTEN	18
2.5 BELEIDSDOCUMENTEN	22
3. PLANOPBOUW	24
3.1 RUIMTELIJK RAAMWERK	25
3.2 PLANKAART	28
3.3 BOUWSTENEN	30
4. STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	38
4.1 ÉÉN GEBIED, VIER WOONSFEREN	39
4.2 WONEN AAN HET WATER	40
4.3 WONEN AAN HET BROEKBOS	42
4.4 WONEN AAN HET VLISTPARK	44
4.5 WONEN AAN HET HOF	48
4.6 WOONPROGRAMMA	50
5. UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIE	52



VOORWOORD

De hieronder genoemde partijen, ieder voor een deel eigenaar van de locatie Hofland in Schoonhoven, hebben afgesproken om gezamenlijk te onderzoeken hoe de locatie ontwikkeld zou kunnen worden tot een hedendaags woonmilieu, gecombineerd met natuurontwikkeling. Dit boek is een samenvatting van deze studie en het is onze bedoeling om aan de hand van de inhoud van dit boek het gesprek met belanghebbenden aan te gaan.

De grondeigenaren, met uitzondering van gemeente Krimpenerwaard en de [REDACTED] hebben gezamenlijk landschapsarchitect Delva LA ingeschakeld om te helpen om een visie te ontwikkelen voor Hofland, waarbij woningbouwontwikkeling en landschapsontwikkeling hand in hand gaan. Met deze visie hopen wij de gemeente (en de provincie) te kunnen overtuigen om tot de gewenste bestemmingswijziging over te gaan.

Bij de visieontwikkeling hebben wij rekening gehouden met de historie van de locatie en met de verschillende beleidsdocumenten die hier van toepassing zijn. Dit onderzoek houdt rekening met de door gemeente gewenste programmering (sociaal-midden-duur), parkeernormen en mobiliteit, natuur-inclusief bouwen, duurzaamheid en de opbrengstpotentie (sturen op uitgeefbaarheid) ten behoeve van een sluitende grondexploitatie.

Bolton-Synchroon is namens de groep de kartrekker van het haalbaarheidsonderzoek en heeft in die hoedanigheid een rol gespeeld bij de totstandkoming van deze ontwikkelvisie. De ideeën die wij hier presenteren zijn vertaald in een globale grondexploitatie en op basis daarvan zijn wij van mening dat het hier een kansrijke ontwikkeling betreft die wij graag willen omzetten in een concrete gebiedsontwikkeling.

Met dit planboek onder de arm gaan wij graag het gesprek aan met de belanghebbende partijen!

Schoonhoven, september 2022

Bolton Ontwikkeling-Synchroon

Hr. Zijderlaan

Midden-Holland Planontwikkeling

Hrn. [REDACTED]

Hr. Kruiswijk



SYNCHROON + BOLTON
ONTWIKKELING

This is an aerial photograph of a large green field, likely a sports field or park, outlined by a white boundary. The field is divided into sections by dashed white lines. The top section is labeled 'SYNCHROON + BOLTON ONTWIKKELING'. The middle section is labeled 'HOLLAND PLANONTWIKKELING'. The bottom right section is labeled 'DHR. KRUISWIJK'. There are two large grey rectangular redaction marks: one in the middle section and one in the bottom section. The field is surrounded by a residential area on the left, a canal on the top left, and agricultural fields on the right. At the bottom, there are two soccer fields and a track.

HOLLAND PLANONTWIKKELING

DHR. KRUISWIJK

A landscape photograph showing a river on the left, a grassy field in the foreground, and a cloudy sky. The text is overlaid on the image.

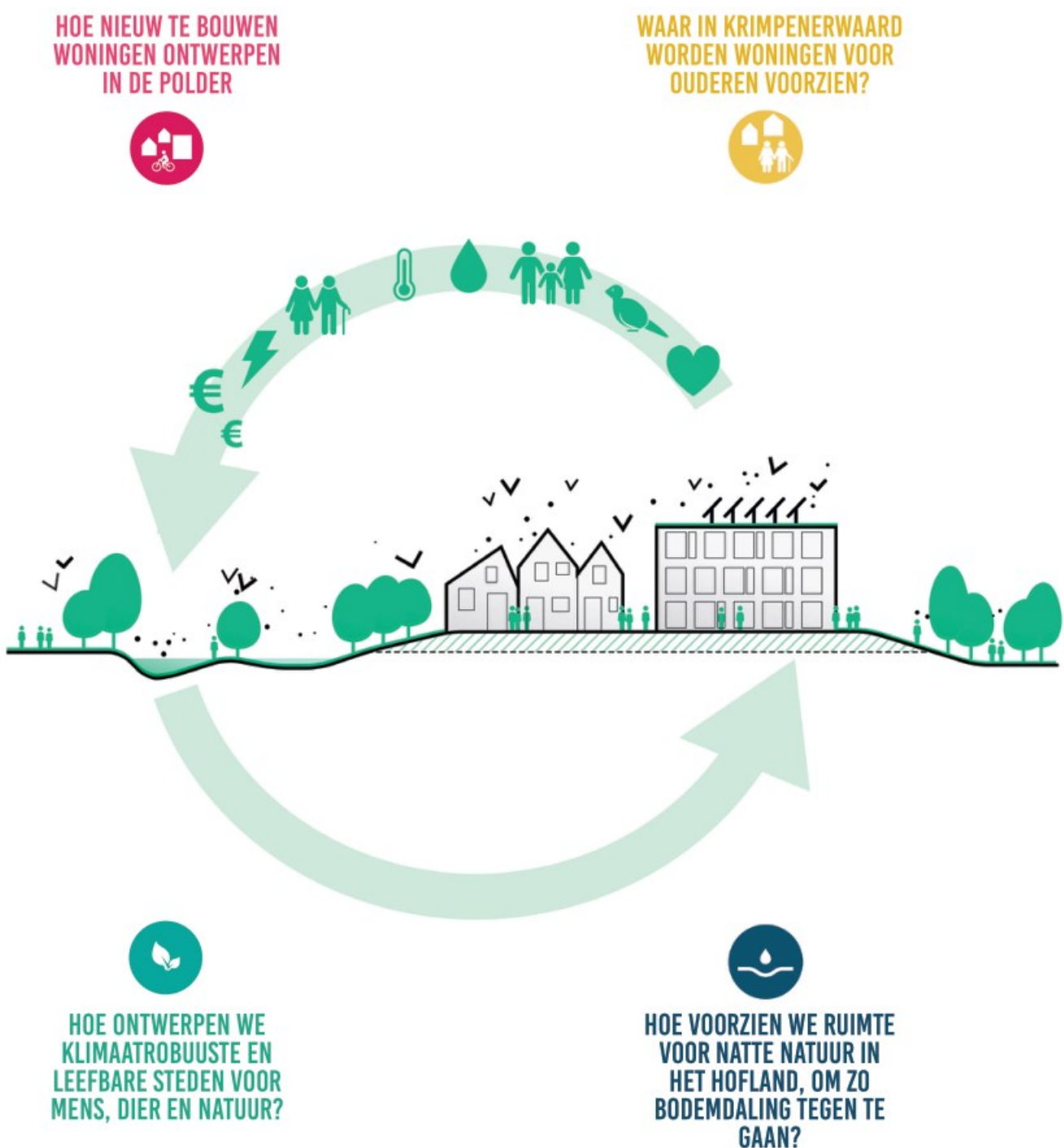
1. INLEIDING

AMBITIES EN UITDAGINGEN

1.1 AMBITIES

VERGROENEN DOOR TE VERDICHEN

Hofland biedt de mogelijkheid om de vier hierna genoemde opgaven te combineren met het versterken van de landschappelijke waarde van het gebied. De vier opgaven zijn door ons onderzocht en in de stedenbouwkundige verkaveling met elkaar gecombineerd tot een ruimtelijk raamwerk waarbinnen de verschillende opgaven zijn uitgewerkt.



1.2 LOCATIEBESCHRIJVING

PROJECTGEBIED

Het projectgebied bestaat momenteel grotendeels uit weiland zonder agrarische functie. De enige plaats waar het gebied betreden kan worden is aan de zuid-west zijde (foto 1). In het oostelijke hoger gelegen deel staan een aantal grotere bomen, inclusief treurwilgen (foto 3). Het gebied wordt gekenmerkt door sloten die oost-west georiënteerd zijn.

Ten zuiden van de locatie ligt de provinciale weg G.J. van Heuven Goedhartweg (N210), ten westen aan de overkant van de Vlist ligt de Opweg en ten noorden en oosten van het Hofland ligt een fiets- en wandelpad genaamd Vinkenpad.

1



2



3



4



5



6





1.3 URGENTE OPGAVEN



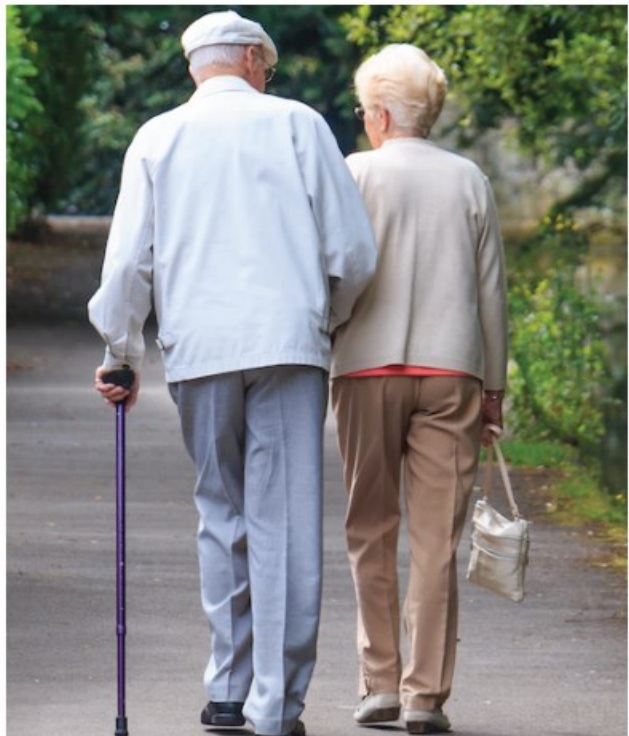
WONINGBOUWOPGAVE

De woningmarkt in Nederland staat onder een enorme druk. Er is momenteel een groot tekort aan (betaalbare) woningen in het land. Voor 2030 moeten er circa 1 miljoen nieuwe woningen worden gebouwd om dit tekort tegen te gaan. Met de ontwikkeling van het Hofland wordt een bijdragen geleverd aan de woningbehoefte in de gemeente Krimpenerwaard. De ontwikkelcombinatie Hofland voorziet een gebiedsontwikkeling met daarbij ongeveer 280 woningen.



VERGRIJZING EN VEREENZAMING VAN DE SAMENLEVING

Nederland vergrijst in een gestaag tempo: in de 20e eeuw is het aantal 65-plusser vertienvoudigd. In 2020 bestond maar liefst 19,5% van de bevolking uit 65-plussers, en de verwachting is dat dit percentage de komende jaren verder gaat oplopen. Deze verschuiving in de bevolking zorgt voor een groeiende behoefte aan andere voorzieningen en woonvormen. De ontwikkeling van het Hofland kan hierop inspelen door extra woningen en voorzieningen voor ouderen te voorzien.





STERKE AFNAME BIODIVERSITEIT

De afgelopen decennia zijn planten- en diersoorten in een snel tempo aan het verdwijnen, dit in de meeste gevallen door menselijke activiteiten. Deze afname van de biodiversiteit is grotendeels het resultaat van de verandering in landgebruik. Biodiversiteit is een belangrijke spil in het leven op aarde: schone lucht, fris water, goede bodemkwaliteit en bestuiving van gewassen zijn allemaal afhankelijk van de biodiversiteit.

Daarom heeft het Europees parlement in 2020 haar nieuwe biodiversiteitsstrategie gepresenteerd waarin ze de ambitie op tafel heeft gelegd dat 30% van de EU zal moeten bestaan uit natuurgebieden.



BODEMDALING EN DAARBIJ VRIJKOMEN VAN CO₂

De bodem van de veenweidegebieden in Nederland is al decennia aan het dalen. Dit is het resultaat van het jarenlang ontwateringsbeleid om deze gronden geschikt te maken voor specifieke types van landbouw. Wanneer veen ontwaterd wordt, komen delen hiervan droog te staan waardoor het begint te oxideren wat de bodem laat dalen. Veengebieden hebben veel CO₂ in de bodem opgeslagen, maar door de bodemdaling wordt dit gas weer uitgestoten.

Landelijke en regionale besturen zijn de afgelopen jaren bezig om dit tegen te gaan. Een belangrijke strategie om bodemdaling te voorkomen is om natte natuurgebieden in te richten en/of om het lokale waterpeil te verhogen. De ligging van het Hofland met daarbij een (nagenoeg) eigen waterpeil, is uitermate geschikt voor het voorzien van natte natuur.



2. ANALYSE

BEGRIJPEN VAN DE OMGEVING

2.1 INLEIDING

Binnen de gemeente Krimpenerwaard heeft elke dorpskern de ruimte om te voorzien in woningbouw voor de eigen behoefte. De locatie Hofland, gelegen net ten noordoosten van de historische kern van Schoonhoven, biedt een uitgelezen kans om in deze behoefte te voorzien. Maar wat ons betreft dan wel in combinatie met het versterken van de landschappelijke waarde van het gebied. In dit hoofdstuk staan wij stil bij de historische context van de locatie en hoe deze context veranderd is in de loop der jaren. Daarnaast gaan wij dieper in op het waterpeilbeheer in dit gedeelte van de gemeente omdat dit een belangrijke voorwaarde is voor de toekomstige (natuur)ontwikkeling. Verder van belang zijn de geluidscontouren waarmee rekening moet worden gehouden, alsmede de mogelijke verkeersontsluiting van de locatie.

Ten slotte geven wij een resumé van de verschillende beleidsdocumenten die in onze ogen op de locatie Hofland van toepassing (kunnen) zijn.



Bonrepasmolen, ten noorden van het Hofland.

2.2 SITUERING

SCHARNIER TUSSEN STAD EN POLDER

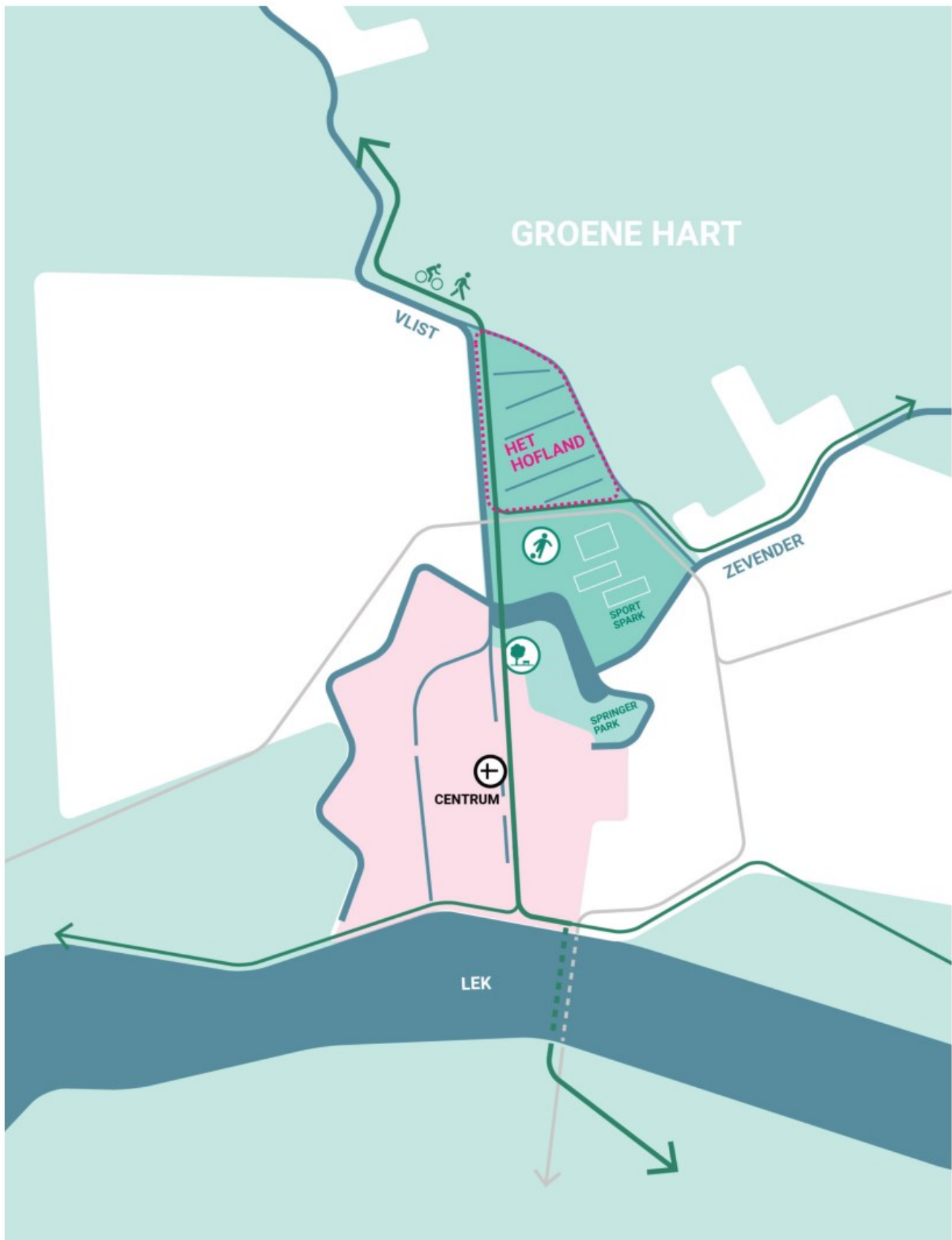
Schoonhoven is een unieke stad in het groene hart. De zilverstad heeft een goed bewaarde historische binnenstad. Door de relatief kleine omvang van de stad heeft dit centrum een vrij nauwe band met het achterland; het polderlandschap. Door de uitbreidingen in de afgelopen eeuw (Schoonhoven-Noord en Thienendland) wordt de ontwikkeling van het Hofland een belangrijke schakel om te zorgen dat deze relatie tussen stad en polder niet verloren gaat, maar juist wordt versterkt.



Historische binnenstad van Schoonhoven.



Weids polderlandschap in de buurt van Schoonhoven.



Historische kaart Schoonhoven (ca. 1900)

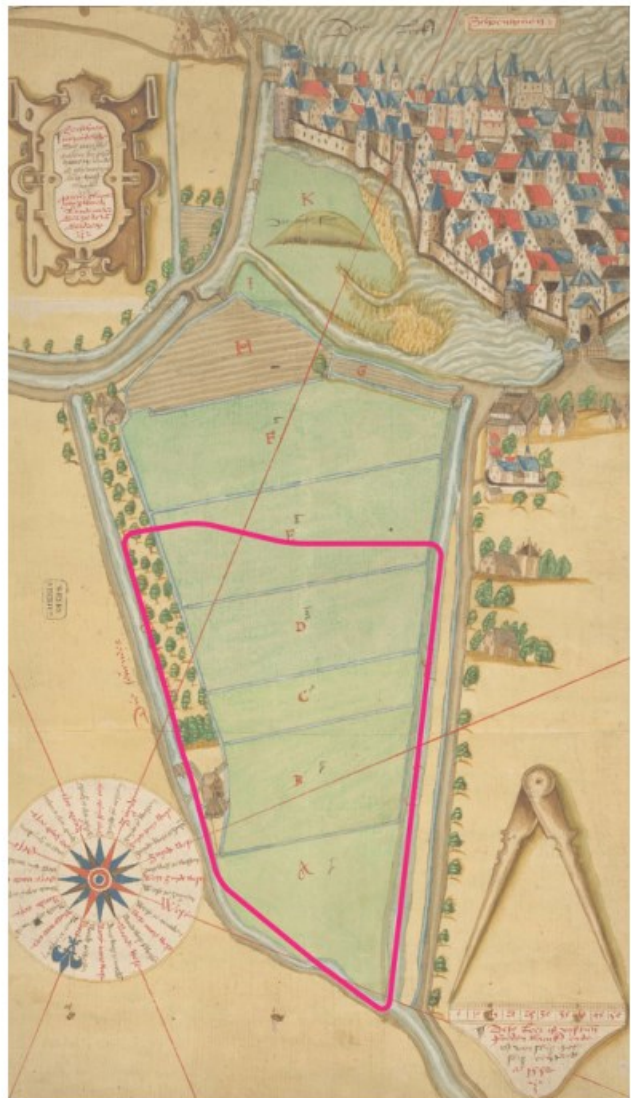
2.3 GESCHIEDENIS EN GEBIEDSKENMERKEN

EEN HISTORISCHE PLEK

Het Hofland kent een bijzondere geschiedenis. In tegenstelling tot de omliggende polders is de oriëntatie van de sloten hier niet noord-zuid maar oost-west. Dit is omdat het Hofland een restontginning is uit de 13e eeuw. In deze tijd was het gebied onderdeel van het voormalige kasteelterrein. De lager gelegen velden zijn door de jaren heen met name gebruikt als wei- en hooilanden. Het hoger gelegen deel aan de oostzijde van het terrein was in gebruik als boomgaard, tuin en hakhoutbos.

1550

Deze kaart uit 1550, gemaakt door Pieter Sluyter, toont de verschillende eigendommen in de omgeving van het Hofland. Hoewel het bijbehorende kasteel al verdwenen was, bleef het gebied zijn hoffelijke naam behouden. De wei- en hooilanden bestreken in deze tijden een groter gebied dan vandaag. De hoger gelegen gronden werden gebruikt als boomgaard.



Historische kaart van Schoonhoven, Pieter Sluyter (ca. 1550)

De kaart heeft een andere oriëntatie, hier is het noorden aan de onderkant.

1900

Aan het eind van de 19e eeuw, ten tijde van de industriële revolutie, begonnen veel steden zich uit te breiden. Gedeeltes van de oude vestingswallen werden afgebroken om ruimte te maken voor nieuwe woningen.



Historische kaart Schoonhoven (ca. 1900)

1970

In de jaren na de oorlog werd er op grote schaal nieuwe woningen gebouwd, om de woningtekorten op te vangen. In Schoonhoven werd dit gedaan ten westen van het Hofland, de wijk Schoonhoven-Noord werd in deze jaren gebouwd. In de geest van de tijd werd ook het wegennet uitgebreid. De komst van de N210 tussen Nieuwegein en Rotterdam is hier het resultaat van. Dit zorgde er echter ook voor dat het Hofland een deel kwijtraakte.



Historische kaart Schoonhoven (ca. 1970)

2022

In de laatste jaren is Schoonhoven nog verder uitgebreid: Schoonhoven-Noord is vergroot, het voormalige zuidelijke deel van het Hofland is een sportlocatie geworden en in het oosten van Schoonhoven is de Vinex uitbreiding van Thiendenland gebouwd. Door deze ontwikkelingen is het Hofland een van de laatste historische structuren van Schoonhoven met een directe relatie met het polderlandschap.



Kaart Schoonhoven (ca. 2021)

2.4 OMGEVINGSASPECTEN

HUDIG PEILBEHEER

Rondom het Hofland zijn verschillende peilgebieden, allen met een verschillende hoogte. Het Hofland heeft in de zomer een peil van -1,64 m NAP en in de winter -1,74 m NAP. Dit is 60-70 centimeter lager dan het peil van de naastgelegen Vlist. Op zijn beurt ligt het Hofland weer circa 10 centimeter hoger dan de polders in het oosten van de locatie. Met deze verschillende peilen moet rekening worden gehouden bij het ontwerpen van dit gebied. Woningen moeten op een dermate hoogte worden gebouwd zodat ze geen last krijgen bij hoog water. Ook bij het eventueel toepassen van natte natuur in het gebied moet rekening worden gehouden met waterpeil.

----- Projectgrens



----- Grens waterschap

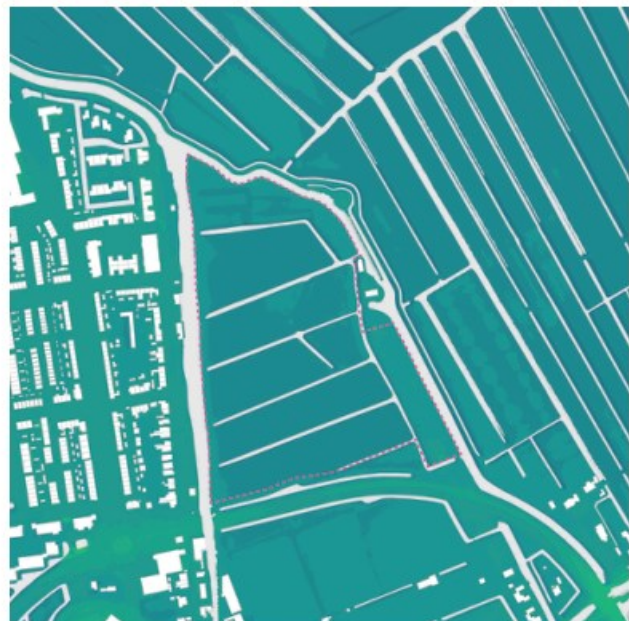


Overzicht met zomer- en winterpeil in de omgeving.

TERREINHOOGTES

Binnen het projectgebied is een zeer klein hoogteverschil. Het laagste punt daar is op ca. -1,34 meter, terwijl het hoogste punt binnen deze locatie (de voormalige boomgaard) op -0,53 meter is gelegen. Verder is meteen zichtbaar dat de provinciale weg opgehoogd is tot ongeveer +1,30 meter. Opvallend is echter wel dat het Hofland met een gemiddelde hoogte van -1,20 meter, ongeveer 20 centimeter lager ligt dan het waterpeil van de naastgelegen Vlist.

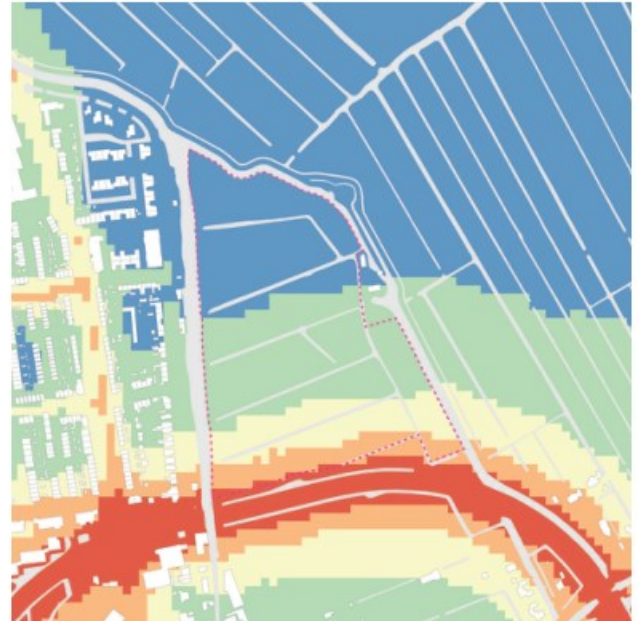
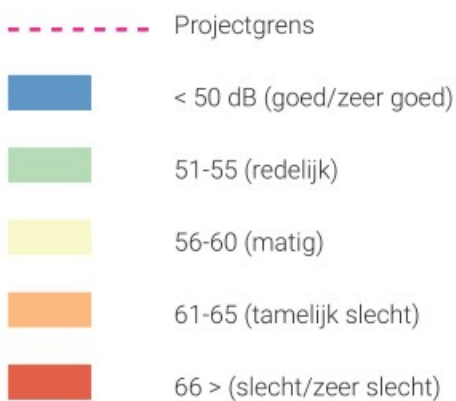
----- Projectgrens



Overzicht met terreinhoogtes.

GELUID

Door de ligging naast de N210 heeft het geluid een serieuze impact op de projectlocatie. Uit data van de Atlas van de Leefomgeving scoort de locatie in het zuiden matig tot tamelijk slecht (tussen de 56 en 65 dB). De geluidbelasting vanwege de omliggende wegen vormen een belangrijk aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het plan.



Overzicht met zomer- en winterpeil in de omgeving.

MOBILITEIT

Momenteel heeft het Hofland geen enkel pad, rijbaan of fietspad. Dit zorgt ervoor dat er moet worden gezocht naar een nieuwe ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling. Aan de westzijde van het gebied, aan de andere kant van de Vlist ligt de Opweg; een lokale weg met tweerichtingsverkeer. Aan de zuidzijde bevindt zich de N210, die Nieuwegein met Rotterdam verbindt. Langs deze provinciale weg ligt een aftakking die de bestaande woning aan de Lopikerweg bedient.



Overzicht met alle rijbanen die toegankelijk zijn voor auto's.

FIETSPADEN

Ten noorden en oosten ligt een vrijliggend wandel- en fietspad tussen twee waterlopen. Ten zuiden en westen ligt ook een regionaal fietspad welke het Hofland verbindt met andere dorpen en steden in de omgeving.

- Regionale fietsroutes
- Vrijliggend fietspad



Overzicht met fietsverbindingen in de omgeving.

BODEMTYPES

De hele projectlocatie bestaat uit een kalkloze drechtvaaggrond. Ook de omliggende gronden van de polders bestaan uit deze grond. Dit bodemtype wordt gekenmerkt door een laag klei dat bovenop veen ligt. De bodemtypes worden meegenomen in de soorten beplanting die gekozen gaan worden, maar ook bij het bouwrijp maken van de woongebieden.

- - - - - Projectgrens
- Kalkloze drechtvaaggronden
- /// Onbekend



Overzicht met bodemtypes in de omgeving.

BODEMGEBRUIK

Het bodemgebruik van de gehele projectlocatie is momenteel landbouw. Ook het merendeel van de onbebouwde gronden ten noorden van de N210 zijn landbouw. Ten zuiden van deze weg ligt het sportpark, daarom zijn deze gronden ook gemarkeerd als recreatie.

	Landbouw
	Recreatie
	Hoofdweg
	Bebouwd
	Bedrijfsterrein



Overzicht met de verschillende bodemtypes in de omgeving.

2.5 BELEIDSDOCUMENTEN

1. COALITIEAKKOORD 2019-2023 (PROVINCIE ZUID-HOLLAND)

In het coalitieakkoord "Elke dag beter. Zuid-Holland", tonen de coalitiepartijen VVD, CU&SGP, GroenLinks, PVDA en CDA hun ideeën. Een greep uit de lijst met ideeën is: meer biodiversiteit, meer ruimte voor weidevogels, meer ruimte voor bomen, bodemdaling tegengaan, energieneutrale en klimaatbestendige woningbouw. Het toekomstig ontwerp voor het Hofland gaat deze doelen proberen te verwezenlijken.



2. REGIO DEAL GROENE HART (PROVINCIE ZUID-HOLLAND)

Het Hofland is onderdeel van het Groene hart. De provincie Zuid-Holland heeft een plan gemaakt voor deze regio genaamd Regio deal Groene hart. Dit plan schetst een aantal ambities, die goed aansluiten op onze ambities, namelijk: in het groene hart innovatieve woningbouw toevoegen, en om de grond daar te verbeteren.



3. OMGEVINGSVISIE KRIMPENERWAARD (GEMEENTE KRIMPENERWAARD)

De toekomstige ontwikkeling in het Hofland zal aansluiten op de omgevingsvisie van de gemeente Krimpenerwaard. In dit document deelt de gemeente haar ideeën op de ruimtelijke inrichting. Enkele speerpunten waar wij op gaan richten zijn: versterken recreatieve route Nieuwpoort-Gouda, bouwen rondom bestaande kernen, biodiversiteit vergroten en water vasthouden.



4. KERNENBELEID (GEMEENTE KRIMPENERWAARD, 2017)

Een ander document waar wij aansluiting mee zoeken, is het Kernenbeleid. Hierin legt de gemeente haar ideeën uit over de verschillende kernen van Krimpenerwaard. Over Schoonhoven wordt met name de ontbrekende verbinding tussen Schoonhoven-Noord en centrum als een probleem gezien. Aan het ontwerpteam rest hierom de taak om een verbinding tussen het centrum en het Hofland te zoeken.



5. WOONVISIE KRIMPENERWAARD (GEMEENTE KRIMPENERWAARD,

De woonvisie Krimpenerwaard schetst de visie op het gebied van woonontwikkelingen in de gemeente. Een aantal punten, die aansluiten op onze ambities zijn: Polders niet volbouwen maar ook verbinding zoeken met landschap, woningen voor senioren voorzien, betaalbare woningen en kleine (grondgebonden) woningen.



3. PLANOPBOUW

WONEN IN EEN BLAUW GROEN PARK

3.1 RUIMTELIJK RAAMWERK

INLEIDING

Door anders naar de locatie Hofland te kijken hebben wij geprobeerd om de in het vorige hoofdstuk gedefinieerde opgaven met elkaar te combineren. Dat heeft geleid tot een ruimtelijk raamwerk waarbinnen meerdere verkavelingen mogelijk zijn; de hier getoonde verkaveling is dan ook een voorbeelduitwerking aan de hand waarvan wij de haalbaarheid van een dergelijke ontwikkeling hebben onderzocht. Op basis van verschillende schetsontwerpen zijn wij uitgekomen op een structuur van drie 'eilanden', die met een enkele ontsluitingsweg zo efficiënt mogelijk worden ontsloten.

Onderstaand schema geeft goed weer wat de essenties zijn van het ruimtelijk raamwerk:



0. BESTAANDE STRUCTUREN

In de huidige situatie van het Hofland zijn de sloten het enige beeldbepalende element. De oriëntatie van deze sloten is kenmerkend voor het Hofland en verdeelt zo het gebied in zes laaggelegen eilanden en één hoger gelegen eiland.



1. DRIE EILANDEN OMRINGD DOOR LANDSCHAP

Om kleinschalige woonbuurten te kunnen maken worden 3 sloten gedempt. Hierdoor ontstaan er drie grotere eilanden die worden gescheiden door de overgebleven waterlopen. Deze hoger gelegen gebieden worden omringd door het landschap: het polderlandschap ten noorden en zuiden, het broekbos ten oosten en de Vlist ten westen.



2. ONTSLUITINGSLUS

Om de drie clusters te ontsluiten wordt een verkeerslus voorzien die in beide richtingen toegankelijk zal zijn. Deze lus takt aan op een nieuwe parallelweg langs de N210, die maar in één richting toegankelijk zal zijn. De inrit zal zich aan de N210 bevinden, terwijl de uitrit aan het meest zuidelijke deel van de Opweg zal zijn.



3. PARKEREN LANGS ONTSLUITINGSLUS

De parkeerplaatsen zullen gerealiseerd worden in parkeerkoffers op maaiveld, in half-ondergrondse garages onder appartementengebouwen en deels op eigen percelen. Dit zorgt ervoor dat de auto een zeer kleine rol speelt in de woonerven.



4. HOFJES IN BOUWEILANDEN

Binnen de bouweilanden loopt een netwerk van voetpaden die verschillende groene hofjes met elkaar zal verbinden. Het merendeel van de woningen zal ook bereikbaar zijn via dit netwerk en daardoor niet aan een rijbaan gelegen zijn.



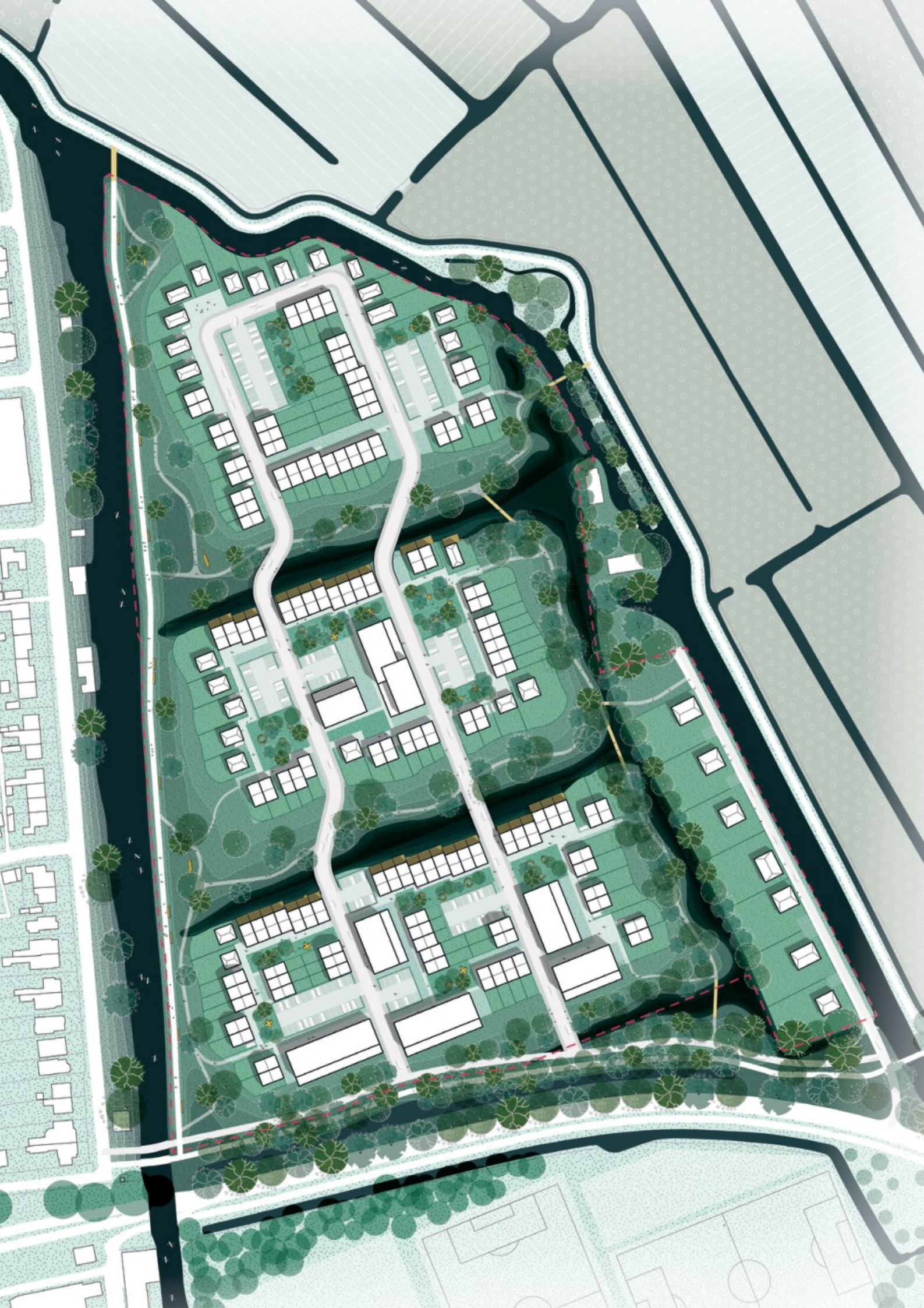
5. PROGRAMMA

Het programma op de wooneilanden zal een mix kennen van seniorenwoningen, betaalbare woningen en duurdere woningen die in clusters naast elkaar zullen komen te staan. Ook zullen er vier woon-typologieën zijn: wonen aan het water, -het Vlistpark, -aan het broekbos en aan het hof. Elk van deze typologieën zal een kenmerkende architectuur en beeldkwaliteit krijgen.



3.2 PLANKAART

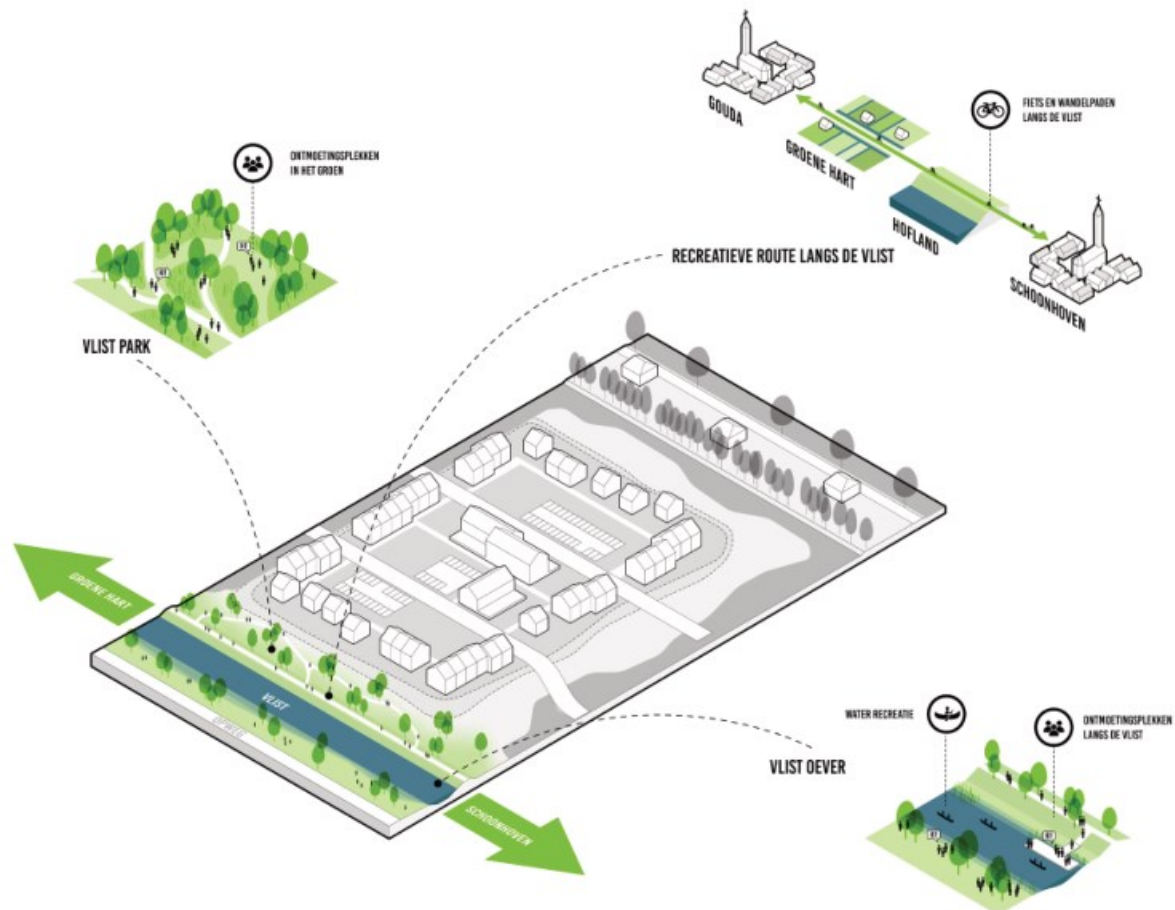




3.3 BOUWSTENEN

1. VLIST RECREATIEVE AS

Wij zien de Vlist als recreatieve as binnen het Hofland. De meeste van de publiekelijk toegankelijk elementen als ontmoetingsplaatsen, spelmogelijkheden en ligweides zullen aan de Vlist en haar omliggende dijk worden verbonden. Hierdoor zullen er geen conflicten zijn met betrekking tot privacy, aangezien de publiek gebruikte ruimtes niet aan de woningen liggen maar juist iets daarbuiten.



Groene openbare ruimte naast een dijk.



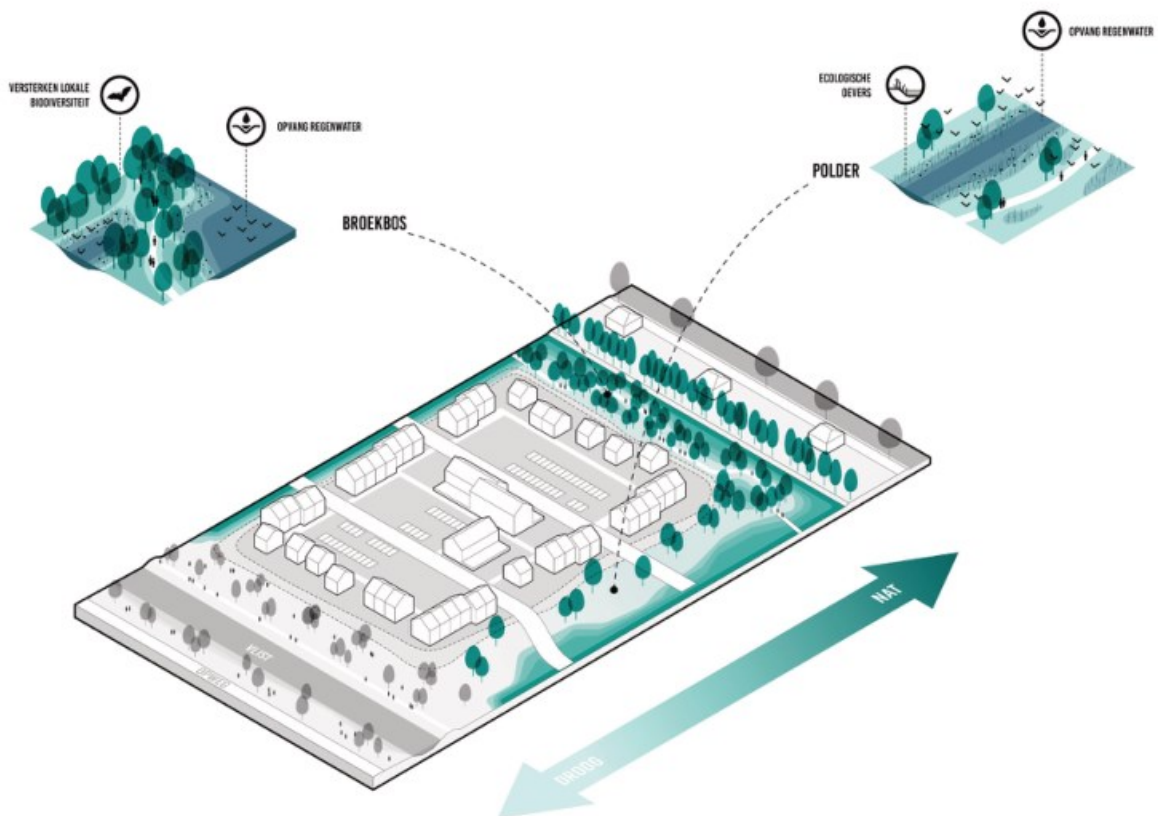
Wandelpad langs een fluctuerende waterloop.



Ruimte voor recreatie langs de Vlist.

2. TUSSEN BROEKBOS EN POLDERLANDSCHAP

Het Hofland is uitermate geschikt voor twee types van landschappen: de polder en het broekbos. De hoger gelegen delen aan de westzijde van de projectlocatie zijn geschikt voor het polderlandschap. Dit landschap wordt gekenmerkt door natte gebieden met enkele (geclusterde) bomen. Aan de westzijde is het gebied geschikt voor het broekbos, dit natte en intieme bos zal een meer beschermt karakter hebben.



Natte natuur zeer waardevol voor de ecologie.



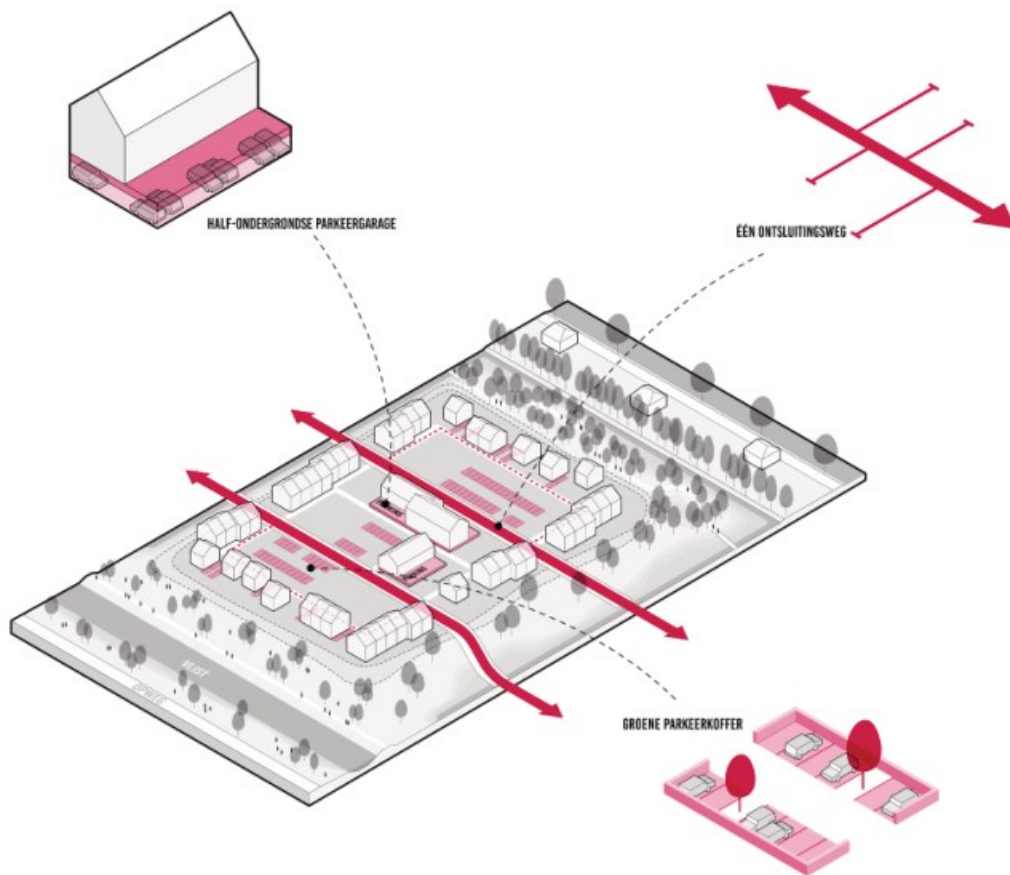
Kleinschalige brug over sloot.



Combinatie van recreatie en ecologie.

3. SLIMME MOBILITEITSTRATEGIE

Door een slimme mobiliteitsstrategie toe te passen zullen de bewoners geen overlast ondervinden van auto's, terwijl het gebied wel goed bereikbaar zal blijven. Het merendeel van de bewoners en bezoekers van het Hofland zullen hun auto's kunnen parkeren in groene parkeerkoffers of half-ondergrondse parkeergarages, een klein aantal parkeerplaatsen zal worden voorzien op eigen perceel. Naast het autoverkeer, zal het Hofland goed worden verbonden met het bestaande fietsnetwerk om zo ook duurzame vervoersmiddelen te stimuleren.



Private terrassen bovenop parkeergarage.



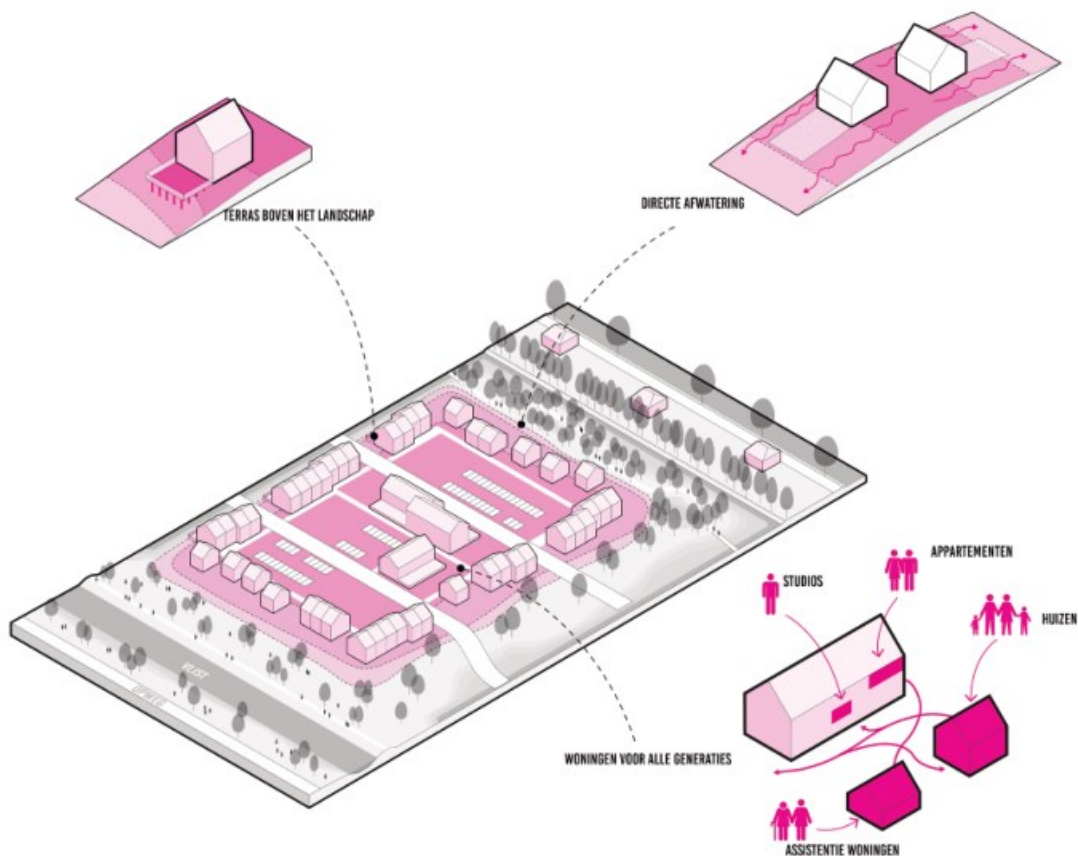
Groene en kleinschalige parkeerkoffer.



Simpel en gedeeld wegprofiel.

4. DUURZAAM WONEN

De wooneilanden zullen circa 1 meter boven de grondwaterstand worden gebouwd, om zo te zorgen dat deze gebieden zelf droge voeten houden. Dit hoogteverschil zorgt ervoor dat er (grotendeels) zonder ondergrondse waterafvoer kan worden gewerkt, het water kan direct bovengronds worden afgevoerd naar de poldersloten. Sommige woningen zullen aflopende tuinen hebben richting het landschap, terwijl andere een riant terras boven het landschap hebben.



Private terrassen boven het water.



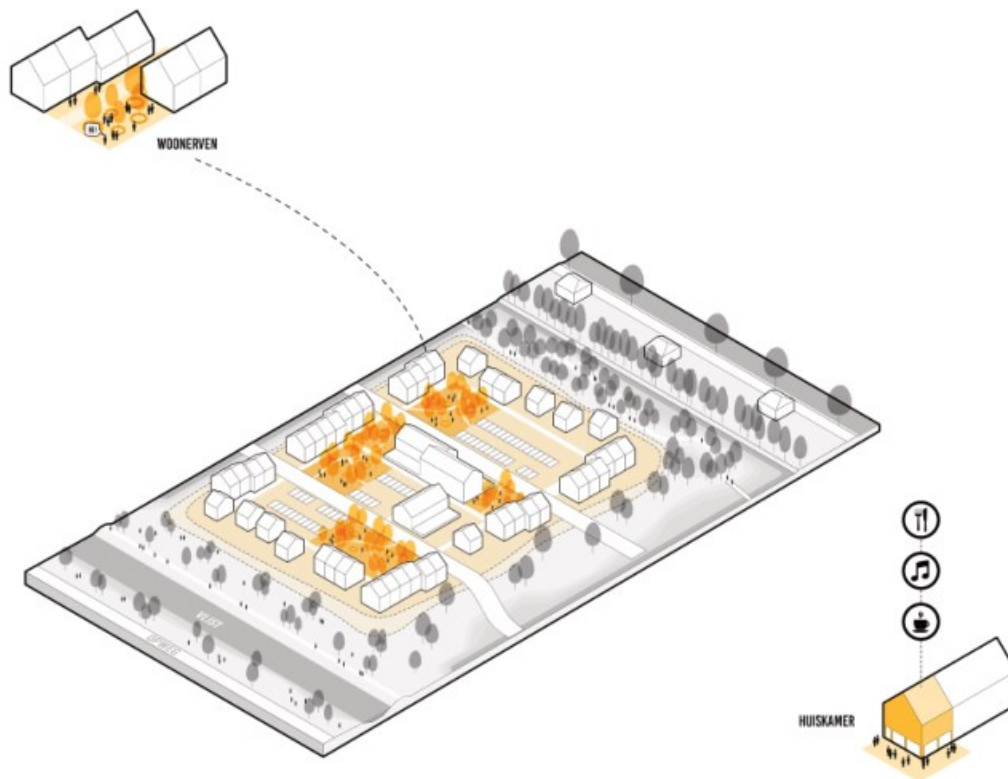
Wonen in relatie met het water.



Private tuinen langs het water.

5. LAAGDREMPELIG BUURTPROGRAMMA

De wooneilanden zullen worden voorzien met meerdere kleinschalige hofjes. Deze groene ontmoetingsplekken zullen de plek zijn waar de buurt tijd spendeert en/of ontspant. Deze ruimtes zullen worden voorzien met zit mogelijkheden en minimaal worden verhard.



Groene hofjes in de wooneilanden.



Spelen op het woonerf.

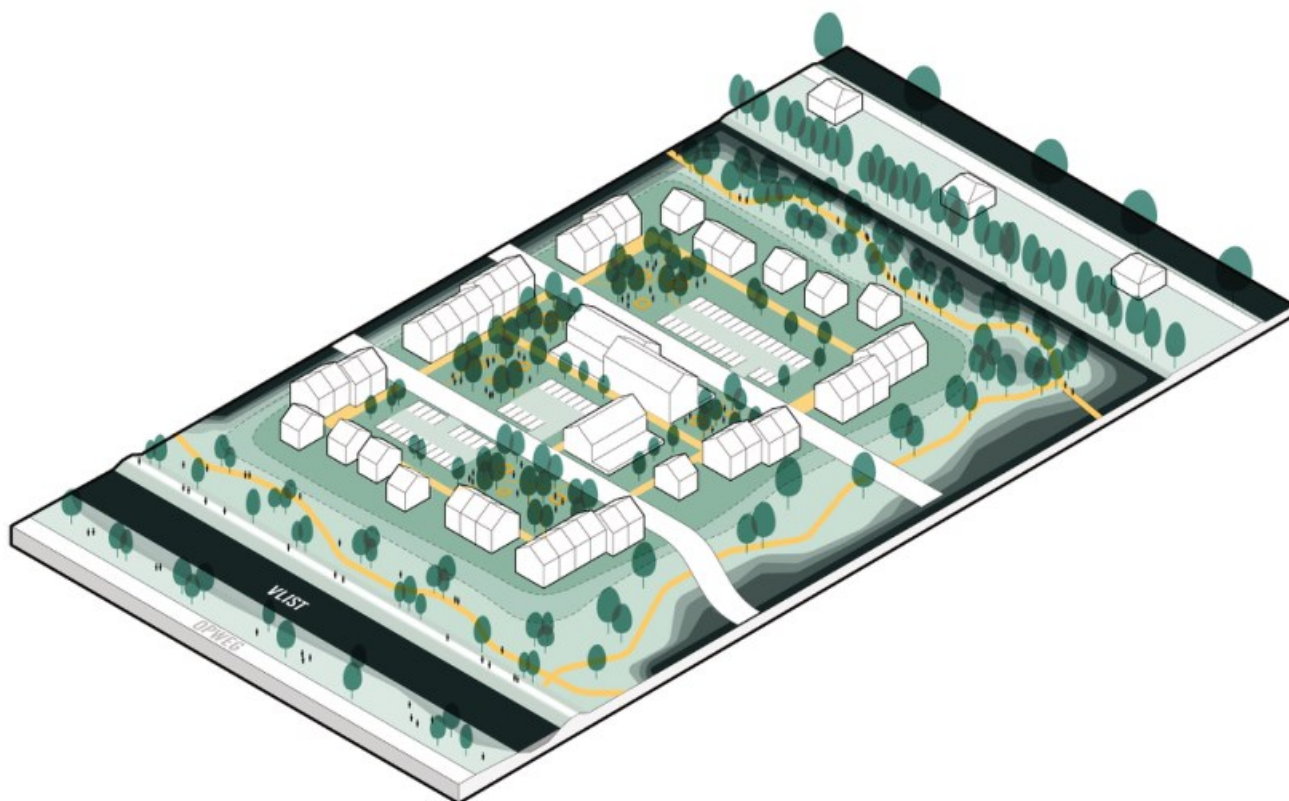


Groene woonerven.

VOORBEELDUITWERKING

De combinatie van de vijf bovengenoemde elementen vormen samen een gevarieerd wooneiland. De verschillende typologieën zorgen voor een speelsheid binnen het cluster. De ruime opzet zorgt ervoor dat er lucht in het plan zit; deze wordt opgevuld met de groene hoven waar men elkaar kan ontmoeten.

Aan alle zijdes van de wooneilanden zullen brede publieke groen ruimtes komen. Deze ruimtes zullen bijdragen aan de groene ambities van dit plan.



COLLAGE HOFJE BINNEN WOONEILAND



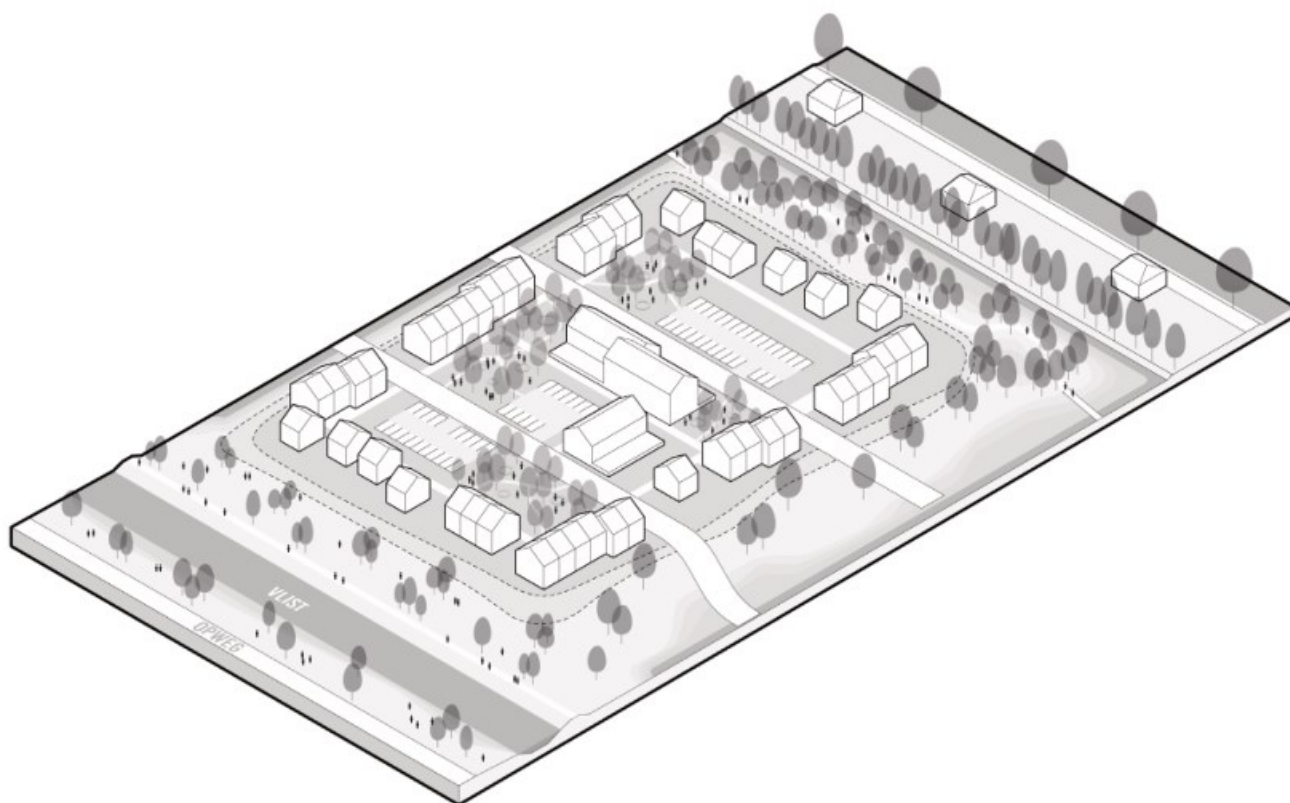


4. STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

VARIATIE IN WOONSFEREN

4.1 ÉÉN GEBIED, VIER WOONSFEREN

Hoewel het gebied maar ongeveer 9 hectare beslaat is het toch goed mogelijk om een gevarieerd woonmilieu te maken. Wij zien mogelijkheden om vier verschillende woonsferen te creëren: wonen aan het water, wonen in een boszoom, wonen in een park en wonen in een hof. Binnen het totale gebied worden woningen ontwikkeld voor diverse doelgroepen variërend van sociale woningbouw en middeldure koopwoningen tot luxe villa's. In de volgende paragrafen worden de woonsferen nader toegelicht.



Voorbeeld van een uitwerking van een wooneiland.

4.2 WONEN AAN HET WATER

Aan de noord- en zuidzijde van het plan komen woningen met een sterke relatie met het water. Deze relatie zal op verschillende manieren worden uitgewerkt. De woningen aan de zuidkant, zullen goed georiënteerde tuinen hebben die aflopen richting het landschap. De overgang tussen de private tuinen en het publieke park zal geleidelijk verlopen en doormiddel van afstand of beplanting geen conflicten veroorzaken. Het publieke park is breed genoeg om een fijn aflopend park te worden. Deze groene vinger verbindt het Vlistpark met het broekbos

De woningen aan de noordkant zullen dicht op het water staan, maar vanwege de helling geen tuin maar een terras boven het water hebben.



Wonen dichtbij het water.



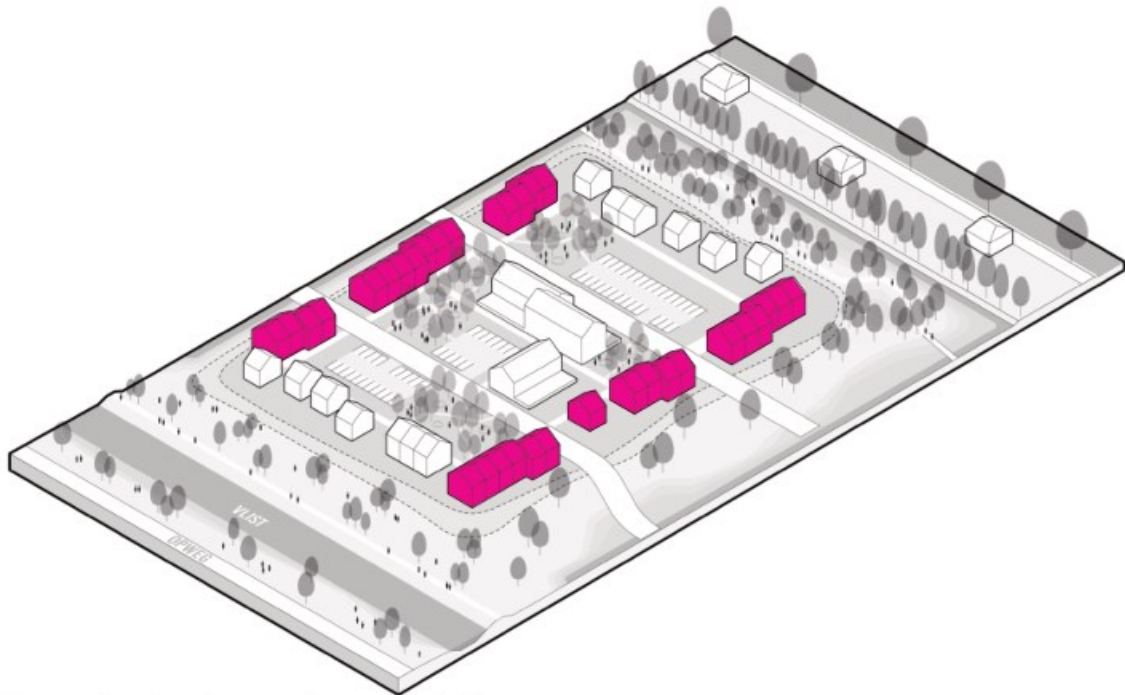
Wonen op het water.



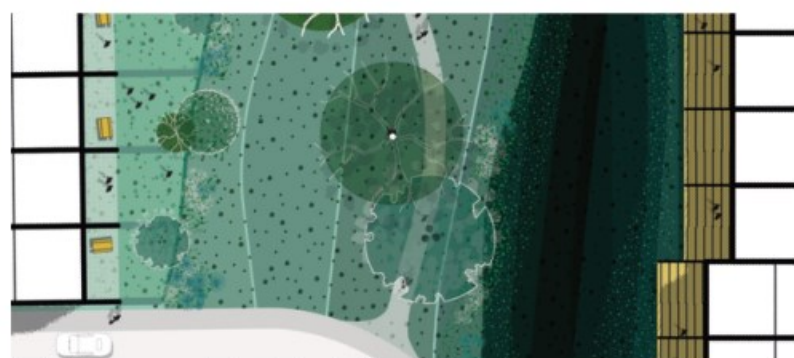
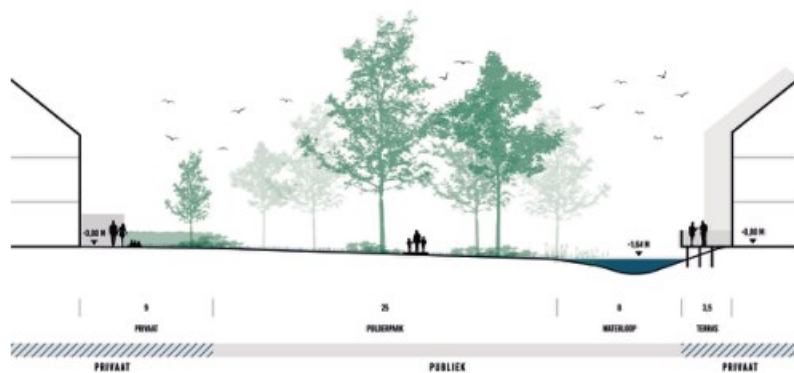
Spelen bij het water, dichtbij je huis.



Verblijfsplekken aan het water.



Schema met locatie van "wonen aan het water-typologie"



Profiel van "wonen aan het water-typologie"

4.3 WONEN AAN HET BROEKBOS

De woningen aan de oostkant van het Hofland staan met hun voeten in het broekbos. Deze woningen zullen tuinen hebben die geleidelijk overgaan in het beboste deel van het gebied. Door dit bos zal een publiek toegankelijk voetpad lopen waar mensen kunnen genieten van dit natte boslandschap. Doormiddel van natuurlijke afschiedingen van water of beplanting zal de privacy van de tuinen kunnen worden gegarandeerd.



Wandelpad langs natte natuur.



Wonen in nabijheid van het water.



Wijds uitzicht over de natuur.



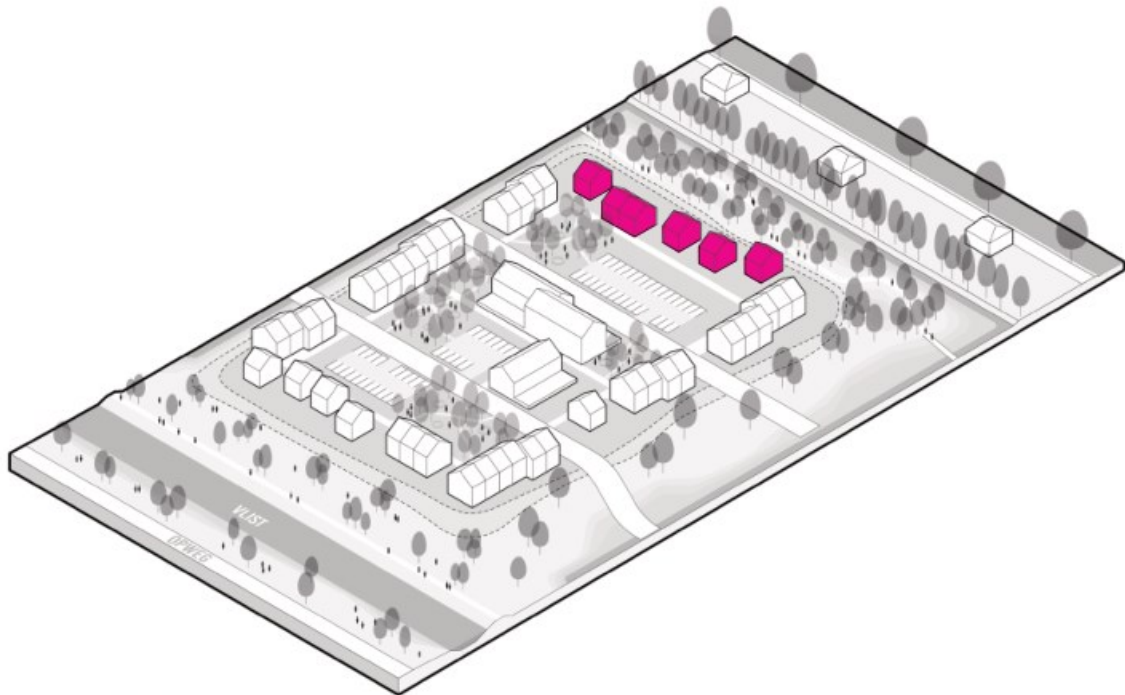
Kleine tuinen, groots landschap.



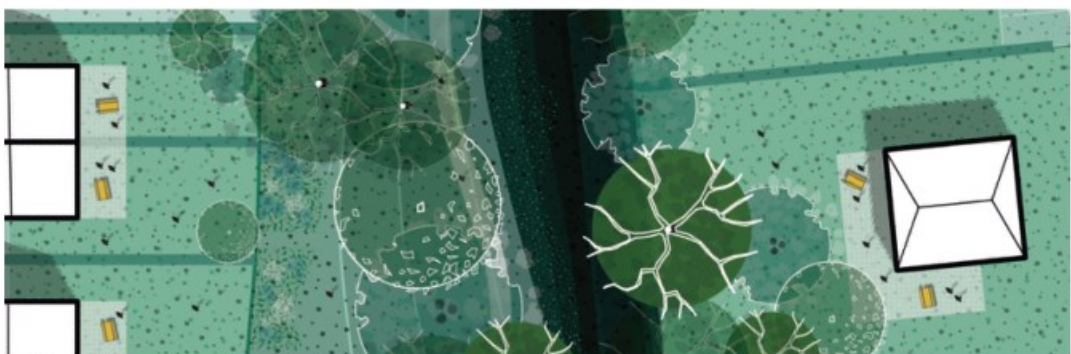
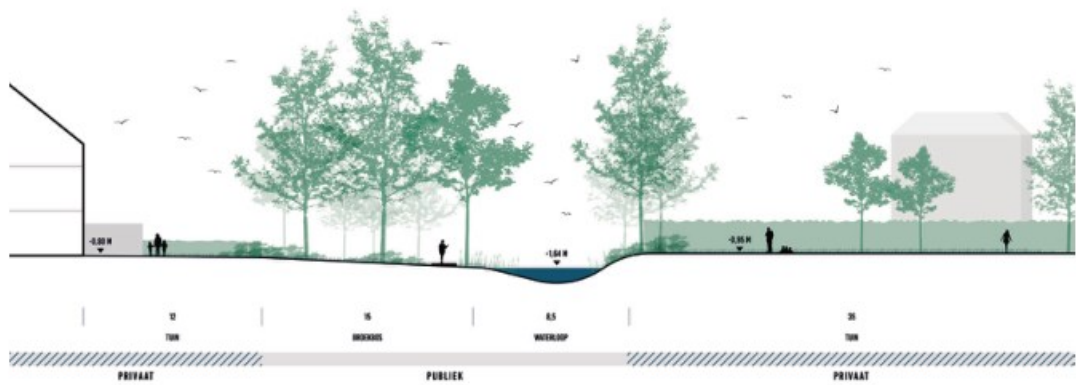
Open water als landschapselement.



Paden door de natuur.



Schema met locatie van "wonen aan het broekbos-typologie"



Profiel van "wonen aan het broekbos-typologie"

4.4 WONEN AAN HET VLISTPARK

De woningen aan de westzijde hebben allemaal een tuin die grenst aan het Vlistpark. Vanaf hun tuin is er een weids uitzicht over het park en de Vlist. Het park is dermate breed dat de tuinen geen inkijk of andere conflicten m.b.t. privacy zullen hebben.

Het park zal een doorgaand wandelpad bovenop de bestaande dijk krijgen, deze heeft de mogelijkheid om helemaal worden doorgetrokken tot over de Vlist tot aan het Vinkenpad. Door de verschillende oriëntatie van de Vlist en de wooneilanden is het park op bepaalde plekken breder, op deze plekken zouden publieke ontmoetingsplaatsen kunnen worden gerealiseerd.



Tuinen op het water.



Wonen met zicht op de polder.



Openbare ruimte rond het water.



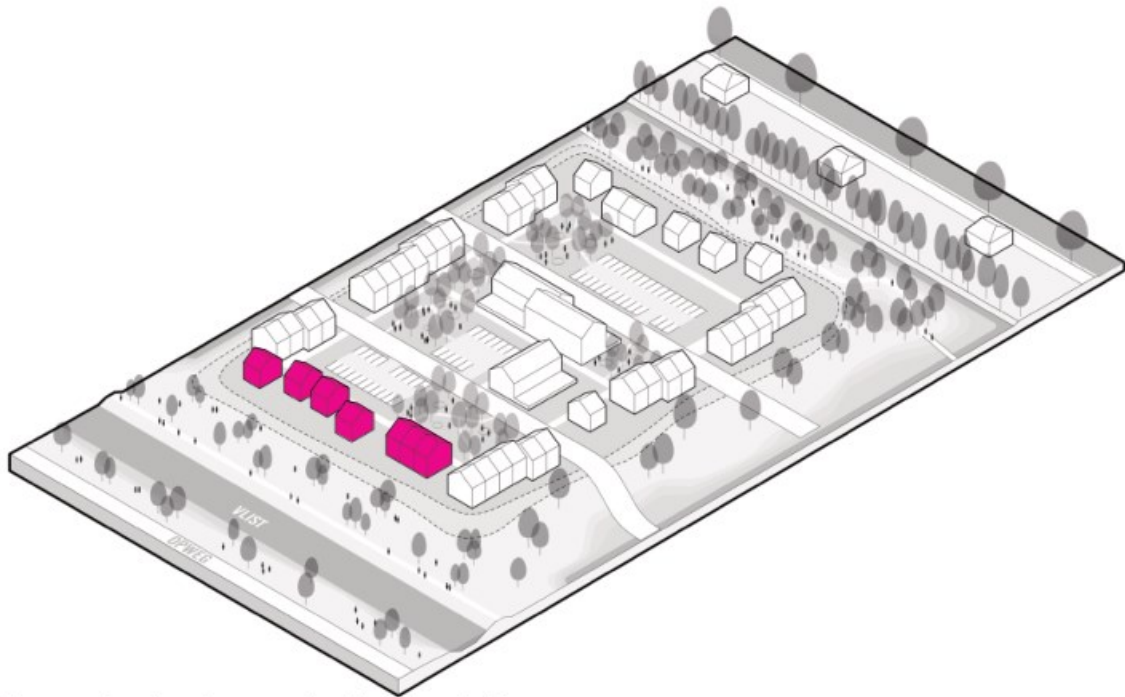
Verbinding met omliggende natuur.



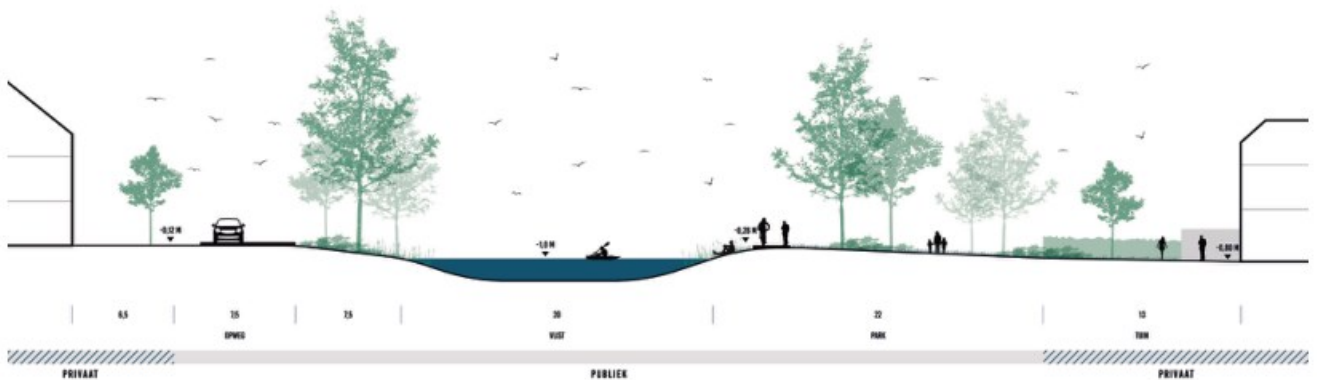
Groen blauw park.



Weg tussen woningen en park.



Schema met locatie van "wonen aan het Vlistpark-typologie"



Profiel van "wonen aan het Vlistpark-typologie"

COLLAGE VLISTPARK





4.5 WONEN AAN HET HOF

De wooneilanden hebben een afmeting die op bepaalde plekken ook woningen toelaat in het midden van het eiland. Omdat de bebouwing hier enigszins geclusterd kan worden gepositioneerd zijn deze plaatsen geschikt voor ouderen woningen of woningen gecombineerd met een licht zorgprogramma. Omdat dit programma ook beter past in een appartementstypologie kunnen deze gebouwen worden gecombineerd met een bebouwde parkeergarage.

In het hof zullen ook verschillende kleinschalige groene ontmoetingsplaatsen worden aangelegd. Deze zullen het binnengebied een groen en gemoedelijk karakter geven. Ook de parkeerpockets in dit gebied zullen zo veel mogelijk groen en onverhard worden aangekleed, om zo het zicht op de auto's te minimaliseren.



Solitaire bouwvolumes.



Bouwvolumes langs een hof.



Intieme woonerven.



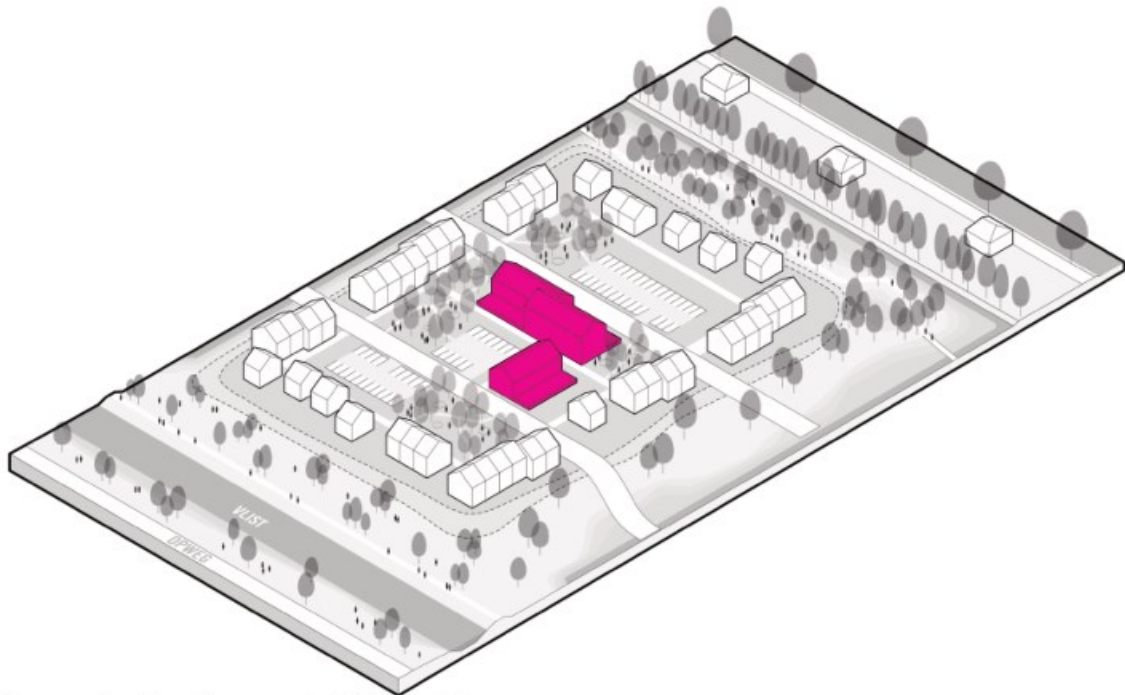
Groene speelruimtes.



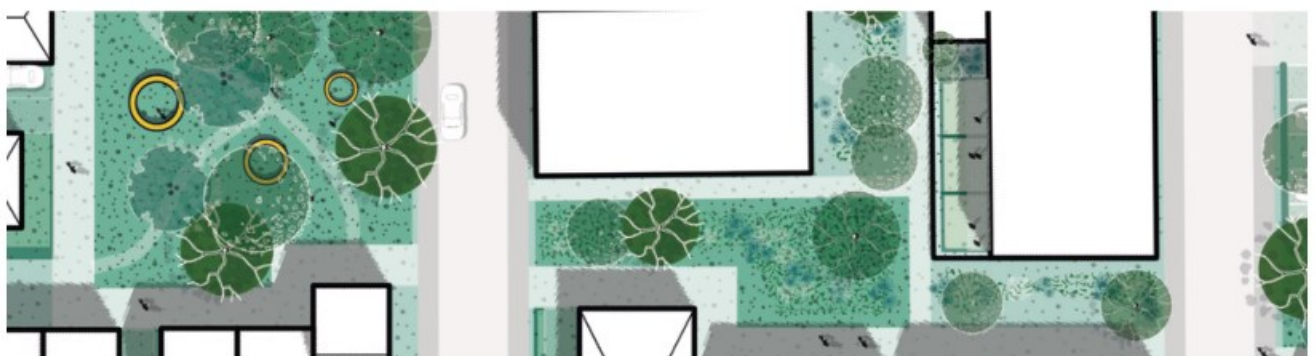
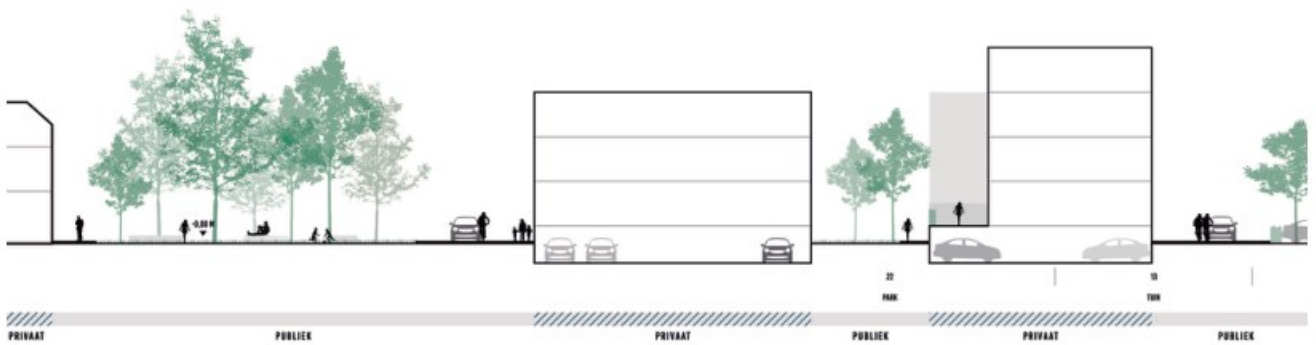
Mogelijkheid om water op te vangen.



Natuurlijke openbare ruimte.



Schema met locatie van "wonen aan het hof typologie"



Profiel van "wonen aan het hof-typologie"

4.6 WOONPROGRAMMA

WONINGAANTALLEN

Het indicatieve programma zoals wij dat hebben ingetekend, bestaat uit de volgende woningtypen:

1. WOONEILAND NOORD

Rijwoning	26
Twee-onder-één-kap	12
Vrijstaand	14
Appartement	0
Bouwkavel	0
Totaal	52

2. WOONEILAND MIDDEN

Rijwoning	23
Twee-onder-één-kap	10
Vrijstaand	9
Appartement	37
Bouwkavel	0
Totaal	79

3. WOONEILAND ZUID

Rijwoning	40
Twee-onder-één-kap	14
Vrijstaand	2
Appartement	87
Bouwkavel	0
Totaal	143

4. BOUWKAVELS

Rijwoning	0
Twee-onder-één-kap	0
Vrijstaand	0
Appartement	0
Bouwkavel	7
Totaal	7

TOTAAL

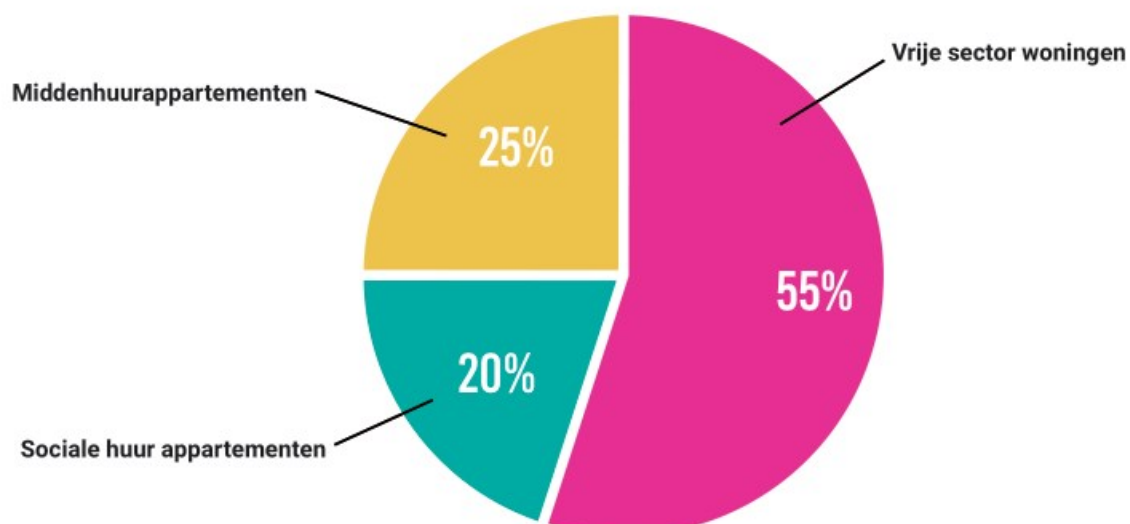
Rijwoning	89
Twee-onder-één-kap	36
Vrijstaand	25
Appartement	124
Bouwkavel	7
Totaal	281



5. UITGANGSPUNTEN GRONDEXPLOITATIE

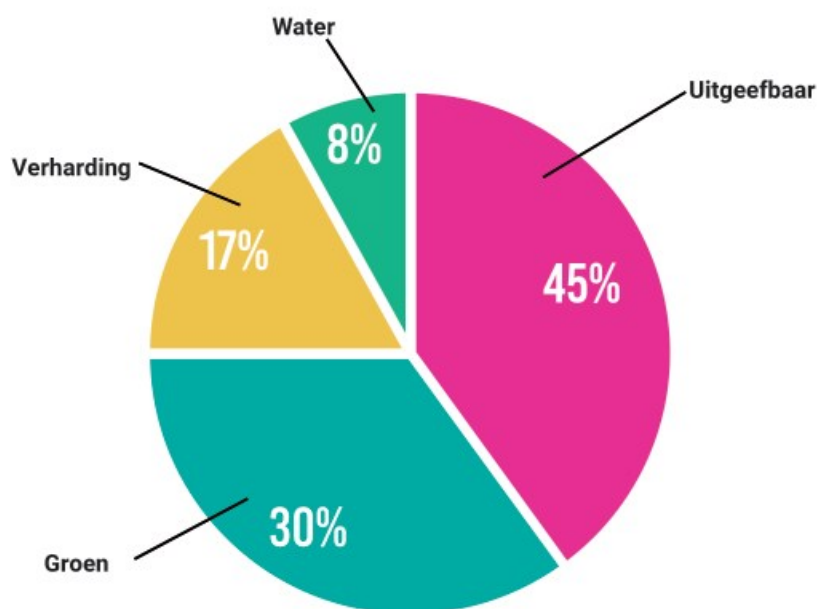
UITGANGSPUNTEN

- 9,0 ha. exploitatiegebied
- Vijf private eigenaren plus gemeente Krimpenerwaard & Provincie Zuid-Holland.
- Eén ontsluiting en aantakking op provinciale weg.
- Marktpartijen voeren regie op grond- en opstalontwikkeling voor eigen rekening en risico.
- Gemeente vervult facilitaire rol.
- Totaal 283 woningen (32 woningen per ha.).
- Geen scherpe differentiatie-eisen vanuit gemeentelijk beleid, wel focus op ouderenhuisvesting.
- Toepassing verordening middenhuur Krimpenerwaard.
- Programmaopbouw:
 - 57 sociale huurappartementen (20%).
 - 71 middenhuurappartementen (25%).
 - 155 grondgebonden vrije sector woningen (55%).
- 124 halfverdiepte parkeerplaatsen.
- 181 Parkeerplaatsen op maaiveld
- 47 Parkeerplaatsen op eigen perceel



UITGANGSPUNTEN VERVOLG

- Hoge kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte.
- Bodemgesteldheid en archeologie aandachtspunten.
- Geen bovenwijkse bijdragen of voorzieningen, wel aanleg ontsluiting op provinciale weg.
- Uitvoeringsfasering met drie fasen in periode 2025-2028.
- Levering gronden in huidige staat en binnen btw-regime.



EILAND I

52 UNITS
26 RIJWONINGEN
12 TWEE ONDER EEN KAP
14 VRIJSTAAND
0 APPARTEMENTEN

78 PARKEERPLAATSEN
21 OP EIGEN PERCEEL
57 OP MAAVELD
0 HALF VERDIEPT

EILAND II

79 UNITS
23 RIJWONINGEN
10 TWEE ONDER EEN KAP
9 VRIJSTAAND
37 APPARTEMENTEN

103 PARKEERPLAATSEN
15 OP EIGEN PERCEEL
51 OP MAAVELD
37 HALF VERDIEPT

EILAND III 143 UNITS

40 RIJWONINGEN
14 TWEE ONDER EEN KAP
2 VRIJSTAAND
87 APPARTEMENTEN

171 PARKEERPLAATSEN

11 OP EIGEN PERCEEL
73 OP MAAVELD
87 HALF VERDIEPT

EILAND IV 7 UNITS**PARKEERPLAATSEN**

AL HET PARKEREN OP EIGEN PERCEEL



DELVA landscape architecture | urbanism
Hoogte Kadijk 71, 1018BE Amsterdam
Uitbreidingsstraat 390-4, 2600 Antwerpen
info@delva.la - 020 220 90 78

