

ONTWIKKELPLAN HERNESSEROORD

BVR

SEPTEMBER 2019



ZUIDWESTER

AM

INTRODUCTIE

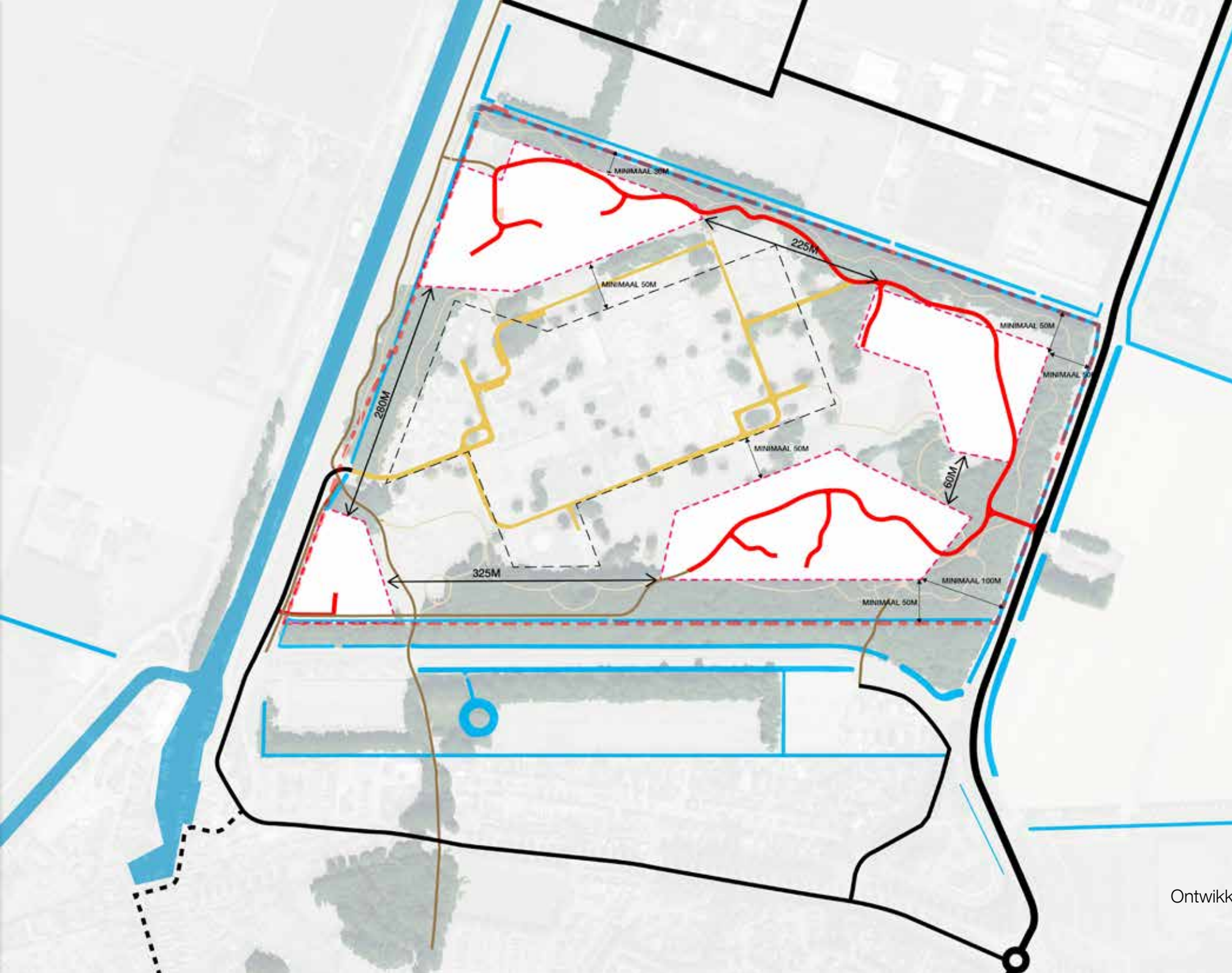
Samen met de Gemeente Goeree-Overflakkee en zorginstelling Zuidwester werkt AM aan de realisatie van het woongebied op Hernesseroord. Hernesseroord wordt naast een zorginstelling ook een woonomgeving. Met de aanstaande ontwikkeling van Hernesseroord ambiëren gemeente, AM en zorginstelling Zuidwester een uitnodigend gebied te maken voor bewoners, recreanten en omwonenden.

status product

Het ontwikkelplan, vormt samen met het kwaliteitplan, het kader voor de ontwikkeling van Hernesseroord. Het Ontwikkelplan legt de afspraken op hoofdlijnen vast en is basis voor de te sluiten overeenkomst tussen gemeente, AM en Zuidwester.

leeswijzer

Dit ontwikkelplan is een reeks van kaartbeelden met een toelichting.



ONTWIKKELGEBIEDEN

Op Hernesseroord zijn vier ontwikkelgebieden voor woningbouw. De gebieden zijn ruim bemeten. De woningbouw en uitgeefbare terreinen liggen volledig binnen de ontwikkelgebieden. De in te richten gebieden van openbare ruimte, water en wegen liggen deels binnen en deels buiten deze vlekken.

Voor de bouw van een woonprogramma ten behoeve van Zuidwester en voor het gebruik (hergebruik of sloop-nieuwbouw) van het Deltagebouw (deelgebied 4) dienen nader afspraken gemaakt te worden.

TOTAAL

- ontwikkelgebieden (ruime contour) – 102.000 m²
 - uitgeefbaar (indicatief) – 50.000 m²
 - openbaar (indicatief) – 52.000 m²
- hoofdstructuur buiten ontwikkelgebieden: 1.000 m x 10 m – 10.000 m²
- openbaar buiten plangebied (indicatie Kanaalzone) – 20.000 m²

DEELGEBIED 1 – HET OPEN VIZIER

- totale grootte 11.000 m²
- uitgeefbaar gebied 5.000 m²
- indicatief programma van 50 – 70 appartementen.

DEELGEBIED 2 – AAN DE KREEK

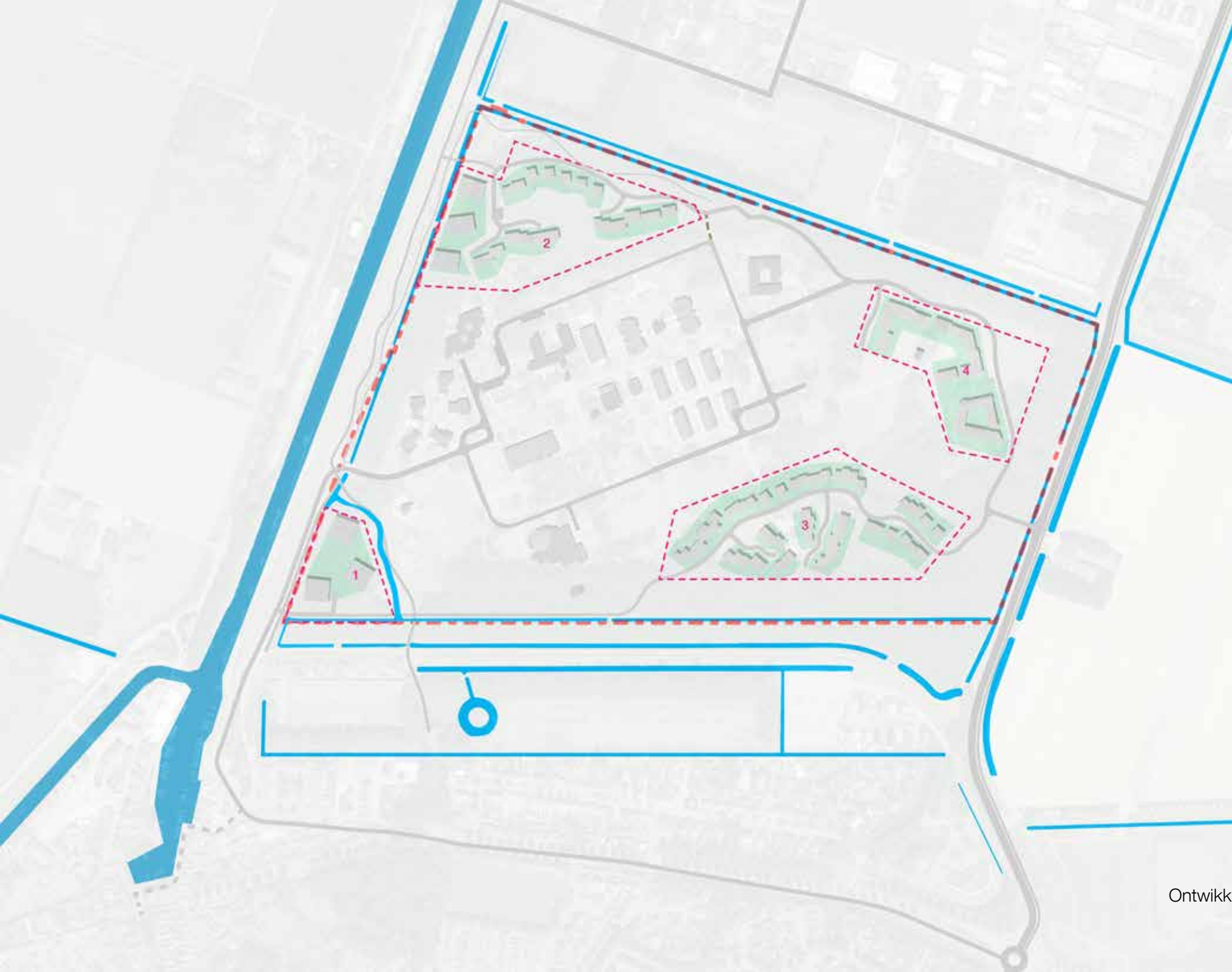
- totale grootte 32.000 m²
- uitgeefbaar gebied 14.000 m²
- indicatief programma van 80 – 110 woningen, 50% gestapeld en 50% grondgebonden.

DEELGEBIED 3 – HET LAANTJE VAN HERNESSE

- totale grootte 37.000 m²
- uitgeefbaar gebied 19.000 m²
- indicatief programma van 70 – 100 woningen, hoofdzakelijk grondgebonden

DEELGEBIED 4 – DE BOSTUIN

- totale grootte 22.000 m²
- uitgeefbaar gebied 12.000 m²
- indicatief programma van 40 – 60 woningen, hoofdzakelijk grondgebonden



FASERING

Hernesseroord wordt gefaseerd uitgevoerd.
De volgorde en het tijdsplan is mede afhankelijk van de vraag uit de markt.

FASE 1

- ontwikkeling deelgebied 1
- route oude trambaan en inrichting randen van open veld
- auto-ontsluiting deelgebied 1 via Oosthavendijk

FASE 2

- ontwikkeling deelgebied 2
- waterloop maken zuidzijde deelgebied 1 inclusief inrichting oevers
- ontsluiting over nieuw te realiseren weg aansluitend op de Industrieweg.
- inrichting landschappelijker en autoluwe kanaalzone
- herinrichting met bomen locatie Zuidwester - zusterwoningen

FASE 3

- ontwikkeling deelgebied 3
- waterloop ten noorden van vlek 3
- inrichting landschap tussen deelgebied 3 en Zuidwester.
- aansluiting industrieweg
- fietspad naar Oosthavendijk, nieuwe aansluiting op Spuikade en aansluiten bestaande wandelpaden.

FASE 4

- ontwikkeling deelgebied 4, inclusief herontwikkeling bestaand gebouw Zuidwester.
- autoverbinding noordzijde deelgebied 1 en 4 en interne doorkoppeling Zuidwester
- inrichting landschap

FASE 1



FASE 3



FASE 2



FASE 4



OPEN RUIMTE EN WATER

GROENE GEBIEDEN

Binnen het plangebied van Hernesseroord worden brede ruimtes van circa 50 meter opengelaten voor een overwegend groene (openbare) ruimte. Behoudens vervanging van bestaande bebouwing en kleine bouwwerken zoals een stal voor de kinderboerderij, een kas of een trafo, blijven deze gebieden onbebouwd. In een groot deel van deze gebieden staan bomen die zo veel mogelijk behouden moeten worden. Infrastructuur (ondergronds en bovengronds) wordt ingepast met behoudt van maximum aan bomen.

OPENBARE RUIMTE BUITEN HERNESSEROORD

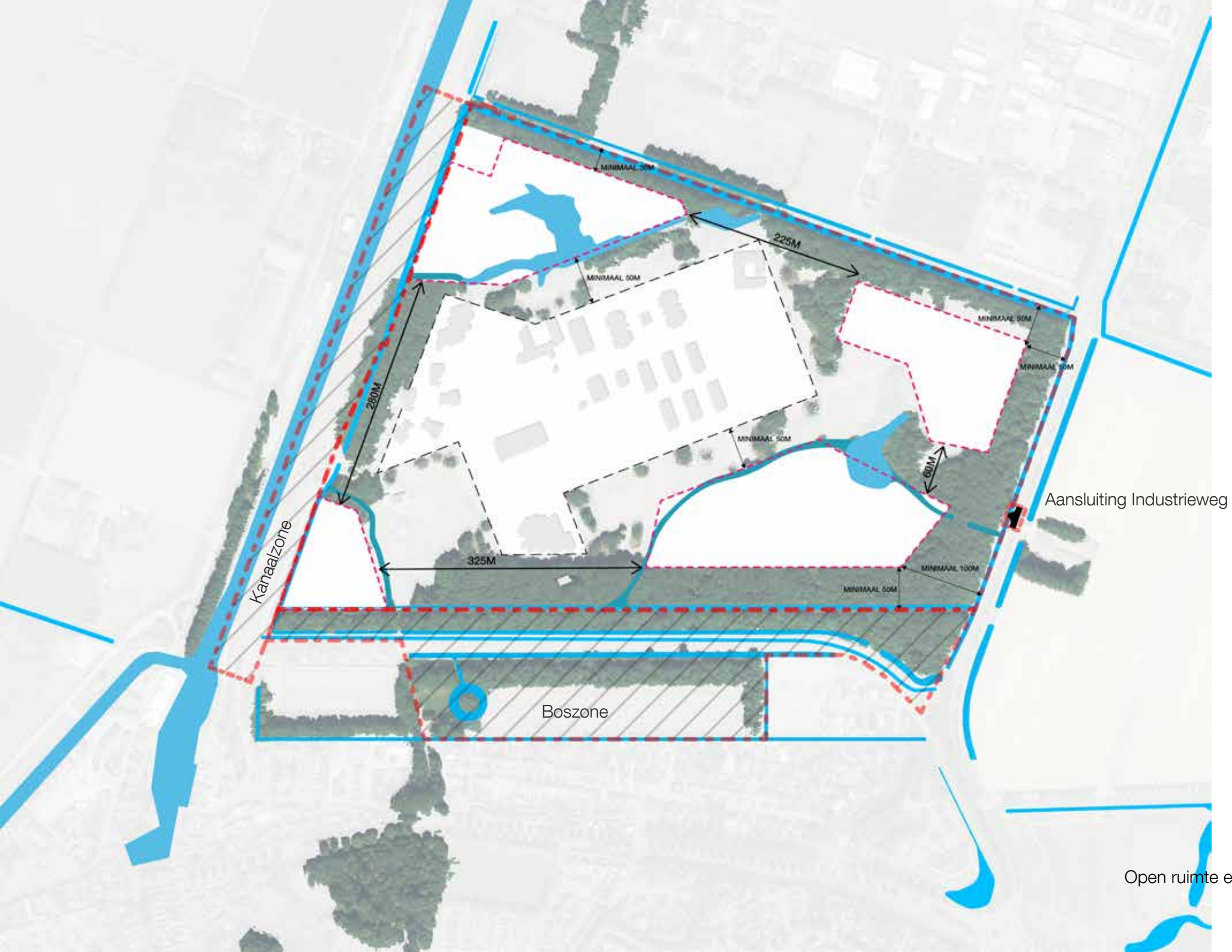
De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om Oosthavendijk autoluw te maken. De Kanaalzone kan dan een landschappelijker inrichting krijgen.

De Spuikade en spuikom blijven groene gebieden.

Op de industrieweg komt een verkeersaansluiting, bijvoorbeeld in de vorm van een rotonde. De huidige ingang op de Industrieweg komt te vervallen. Zuidwester maakt gebruik van deze nieuwe aansluiting op de Industrieweg.

WATER

De waterstructuur wordt uitgebreid en er wordt gewerkt naar een doorlopend systeem. Het totale wateroppervlak wordt vergroot volgens de norm van 10% over de toename verharding (bebouwing, wegen en verharde paden en een 25% van de tuinen). Het toekomstig beheer van de waterstructuur is nog nader te bepalen. Het onderhoud van de waterstructuur is tevens nader te bepalen. In geval van onderhoud vanaf land moet er rekening gehouden met een onderhoudspad. De veiligheid voor de cliënten is uitgangspunt bij de aanleg van nieuwe watergangen



VERKEER EN PARKEREN

Op de kaart is de hoofdinfrastructuur voor auto, fiets en voetgangers indicatief aangeduid. Deelgebied 1 en Zuidwester worden ontsloten op de Oosthavendijk. Deelgebieden 2, 3, 4 en Zuidwester worden ontsloten op de Industrieweg.

Het verkeersnetwerk van Zuidwester is gescheiden van het netwerk van de woongebieden. Ze hebben wel een gezamenlijke aansluiting op de Industrieweg. Om deze reden zijn ze intern gekoppeld.

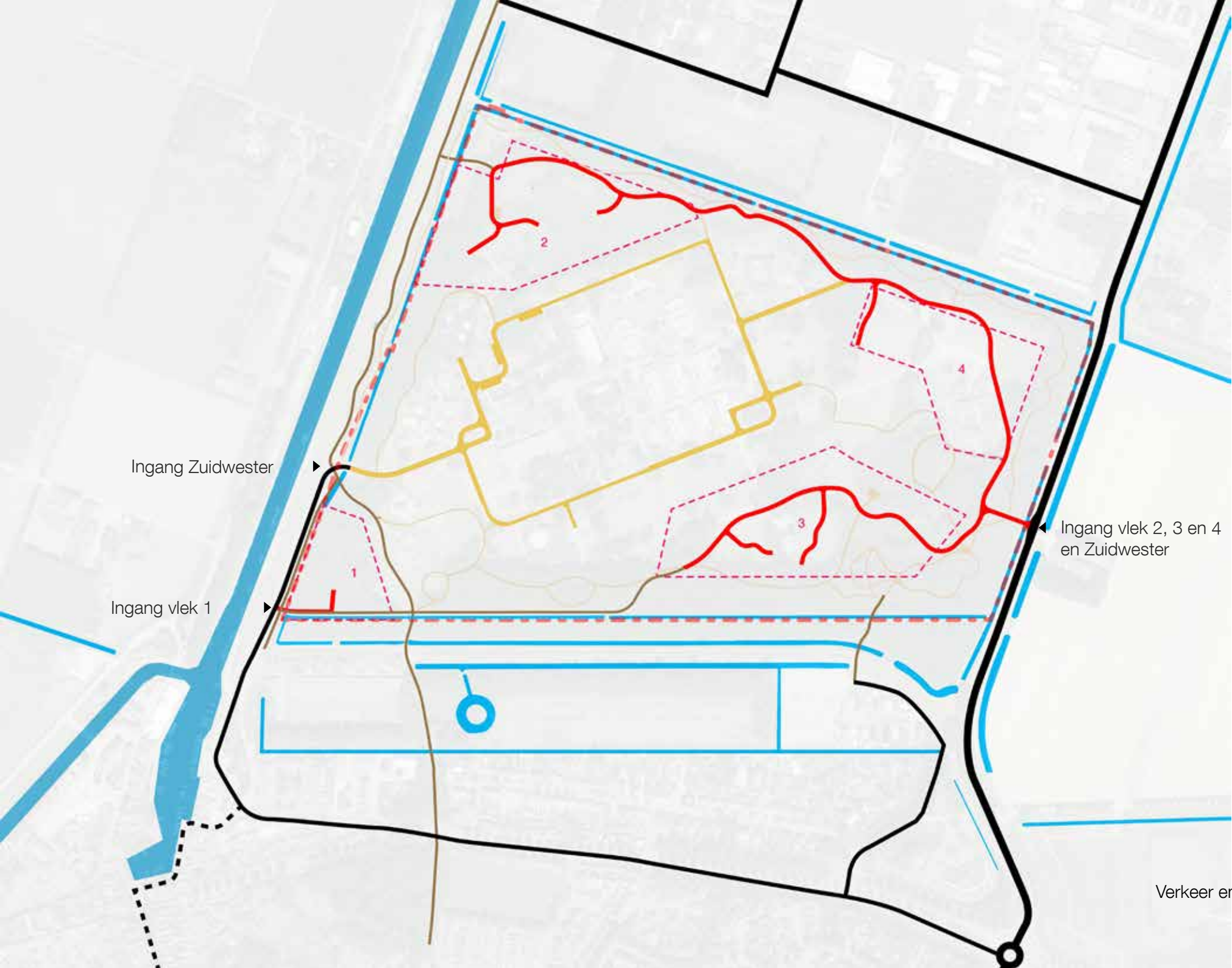
In het gehele gebied geldt een maximum snelheid van 15 km/uur en waar verkeerskundig noodzakelijk een maximum snelheid van 30 km/uur.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om Oosthavendijk autoluw te maken (concept VCP). De verkeersdruk op de Oosthavendijk en Oudelandsedijk neemt dan af en de Kanaalzone kan dan een landschappelijker inrichting krijgen. Er komen vrijliggende fietspaden over de Oosthavendijk, over de oude trambaan en in delen van het gebied. Verder rijden fietsers over de straten in Hernesseroord. Er komen aan de Oosthavendijk drie aansluitingen voor fietsers, aan de Spuikade twee aansluitingen en aan de industrieweg 1 aansluiting.

Voor de Ontwikkelgebieden in Hernesseroord geldt de parkeernorm volgens de CROW (zie bijlage) voor gebieden in de “rest bebouwde kom”. In de basis wordt de gemiddelde norm gehanteerd. Deze kan gemotiveerd naar beneden bijgesteld worden, bijvoorbeeld door de ligging binnen de locatie of het aanbod van alternatieven zoals deelfietsen en deelauto's. Deze zullen in heel Hernesseroord een optie bij verkoop van de woningen zijn. Parkeren in de woongebieden gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht in garages, in parkeerkofters omgeven door groen en op eigen terrein.

principeprofielen:

- straten zijn 5 tot 5,5 meter breed
- Kabels en leidingen en riolering liggen onder de straten en paden.
- fietspaden in het gebied 3 tot 4 meter breed.
- voetpaden zijn 1,2 tot 2,5 meter breed
- struinpaden hebben variatie in breedte



Ingang Zuidwester

Ingang vlek 1

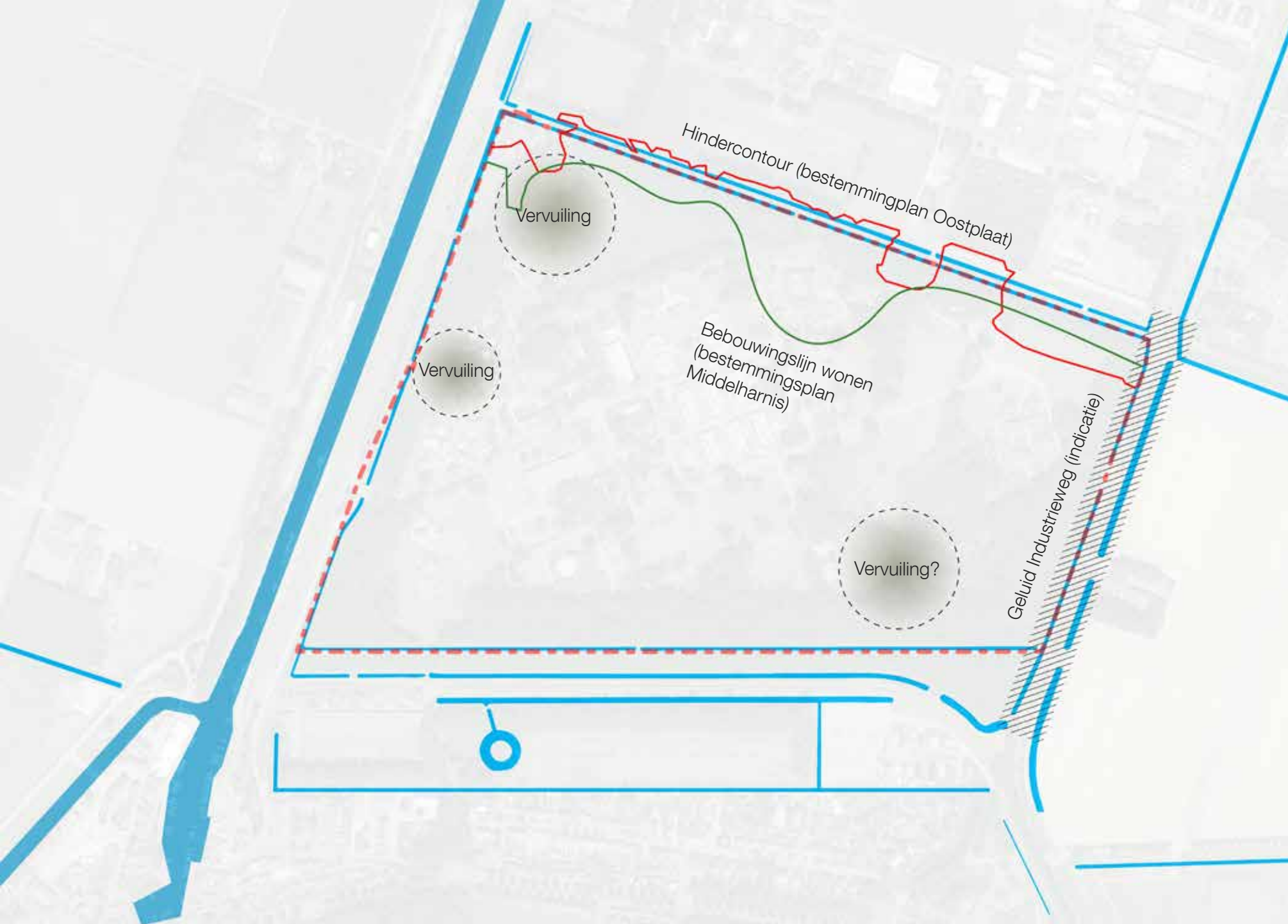
Ingang vlek 2, 3 en 4
en Zuidwester

HINDER

De hindercontour aan de noordzijde van het plangebied, bedrijventerrein Oostplaat, wordt gerespecteerd.

Hindercontour geluid van de Industrieweg moet nader worden bepaald. Binnen een geluidscontour van 53 dBA kan niet worden gebouwd. Tussen de 48 en 53 dBA is ontheffing mogelijk.

In het gebied zijn een aantal vervuilde locaties. De precieze ligging en soort vervuiling moet nader bepaald worden en per locatie moet bekeken worden op welke wijze hier rekening mee moet worden gehouden.



BIJLAGE: SAMENVATTING VAN DE IN DE CROW-PUBLICATIE 381

	Rest bebouwde kom			Eenheid	Aandeel
	norm: laag / hoog / gemiddeld				
Koop vrijstaand	1,8	2,6	2,2	per woning	0,3 pp
Koop twee-onder- een-kap	1,7	2,5	2,1	per woning	0,3 pp
Koop tussenhoek	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Koop, etage, duur	1,6	2,4	2,0	per woning	0,3 pp
Koop, etage, midden	1,4	2,2	1,8	per woning	0,3 pp
Koop, etage, goedkoop	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huurhuis, vrije sector	1,5	2,3	1,9	per woning	0,3 pp
Huurhuis, sociale huur	1,2	2,0	1,6	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, duur	1,4	2,2	1,8	per woning	0,3 pp
Huur, appartement, midden/goedkoop	1,0	1,8	1,4	per woning	0,3 pp
Kamerverhuur, zelfstandig (niet- studenten)	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,2 pp
Kamerverhuur studenten (niet- zelfstandig)	0,2	0,3	0,2	per kamer	0,2 pp
Serviceflat	0,9	1,3	1,1	per woning	0,3 pp
Kleine eenpersoonswoning (tiny house, meestalgrondgebonden)	0,6	0,8	0,7	per kamer	0,3 pp

Er wordt altijd uitgegaan van het gemiddelde van de waardes. Aanpassen naar boven of beneden gebeurt mogelijk alleen op basis van een duidelijke en transparante onderbouwing en door middel van een aantoonbaar parkeeronderzoek.



COLOFON

Dit plan van aanpak is gemaakt in opdracht van AM. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marnix de Vos (marnix.devos@bvr.nl)

Rotterdam, september 2019

