

KWALITEITPLAN 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.

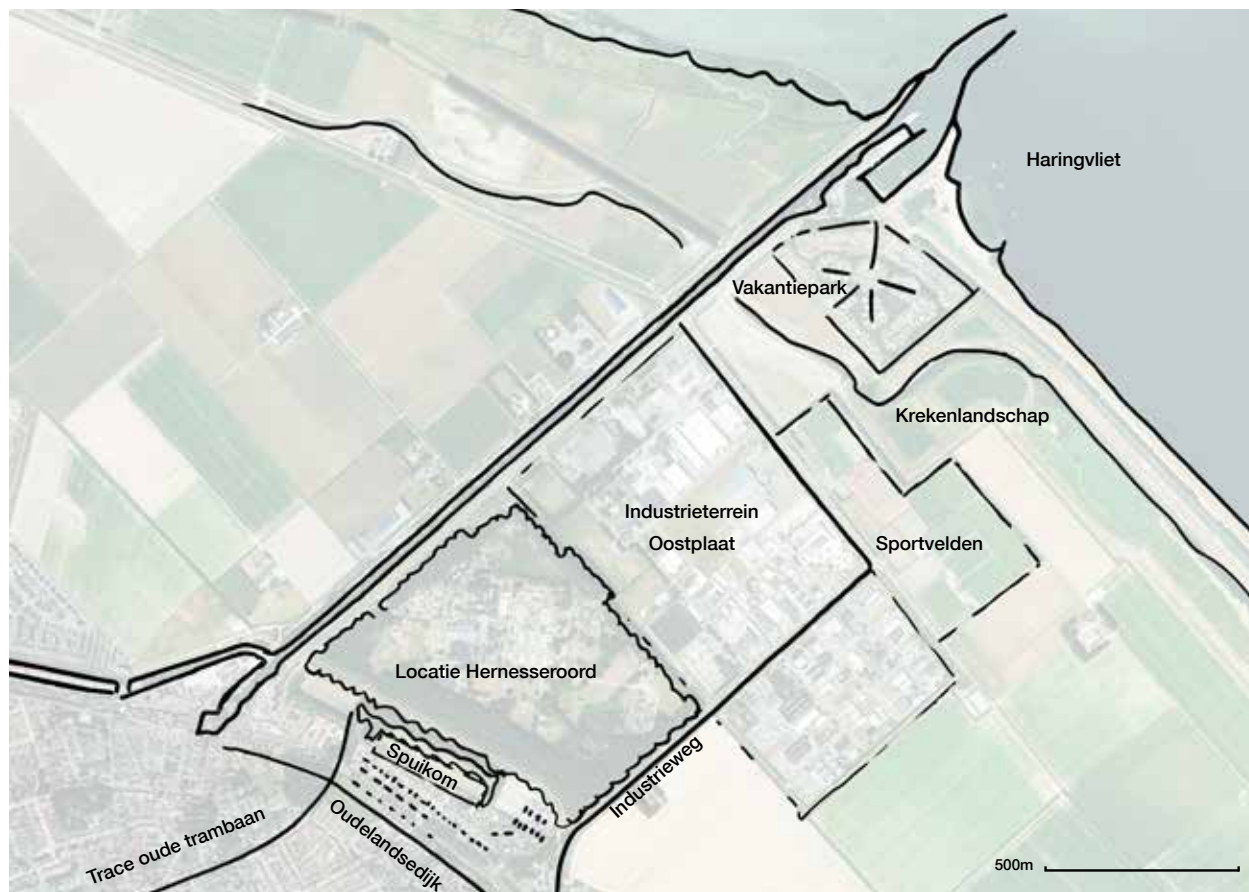
Status product

Het kwaliteitplan, vormt samen met het ontwikkelplan, het kader voor de ontwikkeling van Hernesseroord. Het kwaliteitplan beschrijft het ruimtelijk concept voor de ontwikkeling van Hernesseroord en benoemt de kwalitatieve uitgangspunten voor de uitwerking. Het ontwikkelplan legt de afspraken op hoofdlijnen vast.

Leeswijzer

Dit document start met een beschrijving van de context van de ontwikkeling, gevolgd door een korte beschrijving van het planconcept voor Hernesseroord. Vervolgens worden de belangrijkste ontwerpuitgangspunten benoemd voor het landschap, voor de stedenbouw en de architectuur op basis van dit concept.

CONTEXT ONTWIKKELING HERNESSEROORD



LIGGING HERNESSEROORD

Hernesseroord is gelegen op loopafstand van het centrum van Middelharnis en ligt aan het kanaal dat de haven van Middelharnis verbindt met het Haringvliet. Het gebied is omgeven door groen met aan de westzijde het kanaal en het open landschap van de Westplaat, aan de oostzijde het weidse polderlandschap van de Oostplaat-Flakkee en aan de zuidzijde de met bomen omgeven natuurijsbaan (de oude spuikom). Ten noorden grenst het gebied aan het industrieterrein Oostplaat.

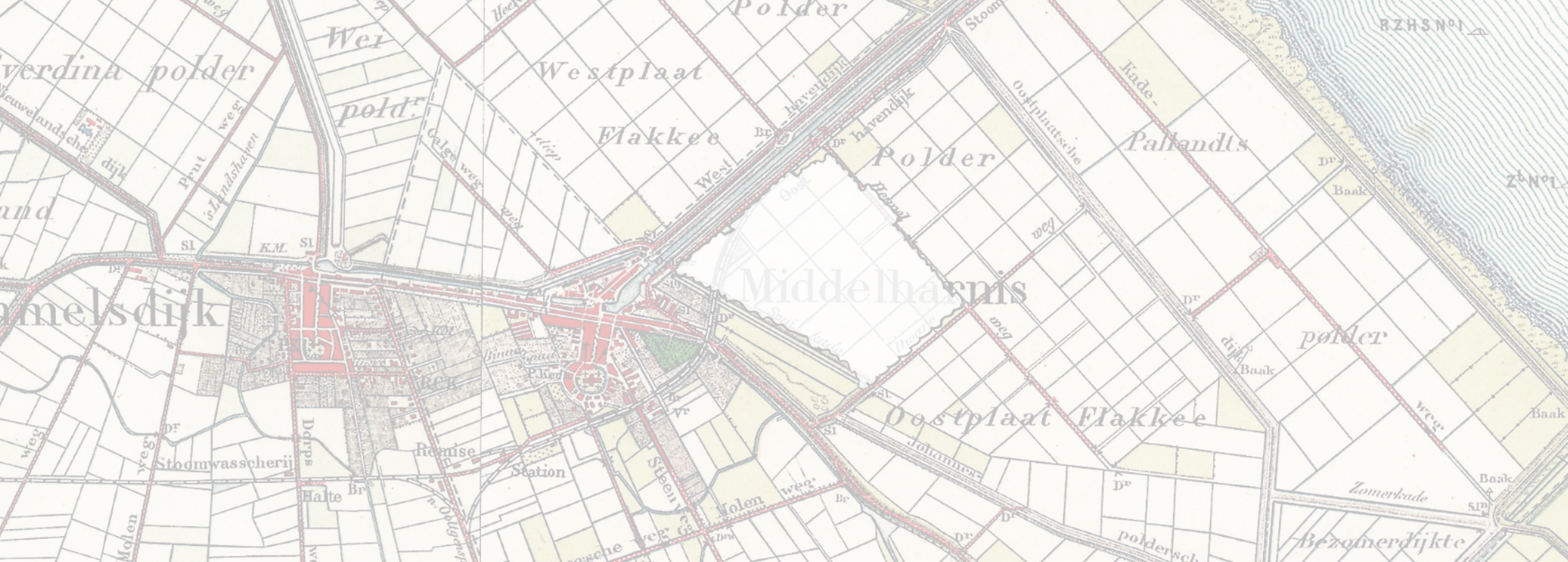
Hernesseroord is begrensd door de Oosthavendijk, de Spuikade, de Industrieweg en de Heuvelweg.

DE ONTWIKKELING VAN HERNESSEROORD

Hernesseroord is gelegen in de aanwas­polder Oost­plaat en is sinds de jaren 70 een zorg­instelling. Het complex is ontworpen door Van den Broek en Bakema en bestond van origine uit een megastructuur van gebouwen en verhoogde wandelpromenades. Deze structuur was gedraaid ten opzichte van de polderstructuur en stond in een open veld met waterlopen en omgeven door brede bosranden. Inmiddels is de bebouwing grotendeels vervangen door nieuwe en kleinschaliger ensembles van zorgwoningen. De promenades zijn verdwenen, maar de gedraaide structuur van wegen is behouden. De bomen vormen aan de buitenrand een strakke gesloten rand, terwijl de binnenrand zachter en meanderend is met losse boomgroepen, waterplassen en tuinbeplanting rond de gebouwen. Het gebied is een welkome plek geworden voor bezoekers en wandelaars met wandelpaden door de bomen, een kinderboerderij, een horeca gelegenheid en speelvoorzieningen.



Gedraaide megastructuur met kernwand op polderkwadrant



Middelharnis in 1925 met locatie Hernesseroord (bron: pdok)



Ecologische oevers



Open groene ruimte



Moestuïñ Zuidwester

DE ACTUALISATIE VAN DE PLANNEN

In 2006 is besloten dat de zorginstelling zich concentreert op een kleiner grondgebied en dat op het resterende terrein woningbouw wordt gerealiseerd. Hiervoor is indertijd een stedenbouwkundig plan gemaakt dat vertaald is in een bestemmingsplan. AM heeft de rechten verworven om de woningbouw te ontwikkelen en jaarlijks wordt er grond afgedragen van Zuidwester aan AM. Mede door de financiële crises van 2014 is tot op heden de planontwikkeling nog niet gestart. De voorgenomen invulling van het gebied bleek niet past bij de wensen van de huidige tijd. AM is in gesprek gegaan met de gemeente Goeree-Overflakkee en zorginstelling Zuidwester om gezamenlijk aan een vernieuwd plan te werken. Een plan waarin de woonwensen en woonproducten beter op elkaar zijn afgestemd. En een plan waarin eventuele andere wensen en ambities verwerkt kunnen worden, zoals het minder menging tussen zorg en wonen, het behouden van een groter deel van de bosrand en een andere verkeerstructuur..

DE GEZAMENLIJKE AMBITIE

De planontwikkeling van Hernesseroord is een gezamenlijke ambitie. De ontwikkeling van Hernesseroord is een vliegwiel voor de ontwikkeling van de noordrand van Middelharnis, het is een kans voor nieuwe woonmilieus, het maakt een betere integratie van Zuidwester mogelijk. De ontwikkeling, verwoordt in het kwaliteitplan en ontwikkelplan, is dan ook zowel een overstijgend verhaal, een verhaal over het gebied Hernesseroord én een verhaal over de ontwikkelgebieden voor woningbouw. Gemeente, AM en Zuidwester onderschrijven gezamenlijk deze uitgangspunten en wederzijdse afspraken. Vanuit deze gezamenlijke ambitie worden de verschillende deелuitwerkingen ontwikkeld.

KWALITEITSBORGING

De ontwerpuitgangspunten in dit kwaliteitsplan zijn een eerste aanzet, die door architect, landschapsarchitect en stedenbouwkundige bij de verdere planontwikkeling uitgewerkt en verrijkt moet worden. Deze uitwerking bestaat onder andere uit een inrichtingsplan voor het gebied. Om de continuïteit te waarborgen komt er een coördinerend ontwerper gedurende de planvorming. De welstand zal zoals gebruikelijk de plannen toetsen.



HET DNA VOOR HERNESSEROORD

Het kwaliteitplan en ontwikkelplan vormen het kader voor de ontwikkeling van Hernesseroord.

Naast deze formele producten heeft AM een DNA document opgesteld voor Hernesseroord. Dit document is niet gemaakt om met elkaar vast te stellen. Het is opgesteld om er voor te zorgen dat AM en alle partijen in het ontwikkel- en realisatieproces een gedeeld beeld hebben.

Het DNA document legt de essentie van het project vast en vertaalt dit in tien gouden regels en is iter informatie n het kort hier opgenomen in het kwaliteitplan.



ESSENTIE



DNA document



ESSENTIE | 7

Wonen en leven op een mooi landschapspark. Je hoort de vogels fluiten en ziet het prachtige landschap met bossen en waterpartijen. Hier krijg je het **gevoel van vakantie**.

Deze plek geeft energie en nodigt uit om naar buiten te gaan. **Gezond buitenleven** doe je hier als vanzelf. Buiten ontmoet je de andere bewoners. Je leeft hier **samen** met elkaar maar wel op een **ongedwongen** manier.



DNA document

PLANCONCEPT HERNESSEROORD

Hernesseroord is een gebiedsontwikkeling waarin een landschap van bomen, open velden en water de identiteit in belangrijke mate bepaalt. De ontwikkeling bouwt voort op de kracht van het gebied en de schaal van het gebied en de zorginstelling. Nieuwe routes en landschappelijke ruimtes zijn een uitnodigende verbinding tussen kust, kanaal, Hernesseroord en centrum. Gebied en omgeving vormen gezamenlijk de groene rand van Middelharnis. Het karakter van Hernesseroord blijft behouden door brede groene ruimtes rondom en in het gebied. De woongebieden ontleen hun karakter aan het omringende landschap dat soms uitnodigt tot vergezichten dan weer tot intieme bosranden of zachte overgangen naar het water. Het woningaanbod zal bestaan uit een mix van woningen. De wijk wordt toekomstbestendig, groen en duurzaam uitgevoerd en is geschikt voor bewoners van alle levensfasen.

Het planconcept is uitgewerkt in 7 ontwerputgangspunten. In de punten één tot en met vijf staan de uitgangspunten voor het overstijgende verhaal van Hernesseroord en de ruimtelijke en landschappelijke integratie in Middelharnis. Punt 6 benoemt de ontwerputgangspunten voor het gehele gebied Hernesseroord. Punt 7 benoemt de uitgangspunten voor de vier nieuwe woongebieden binnen Hernesseroord.

1. **UITNODIGENDE KANAALZONE**
2. **GROENE BESTEMMING IN RONDJE CENTRUM**
3. **STEVIGE BOSRAND EN WANDELROUTE**
4. **DOORLOPENDE WATERSTRUCTUUR**
5. **EEN VERBONDEN GEBIED**
6. **EENHEID VAN EEN HERNESSEROORD**
7. **WONEN OP HERNESSEROORD**



UITNODIGENDE KANAALZONE

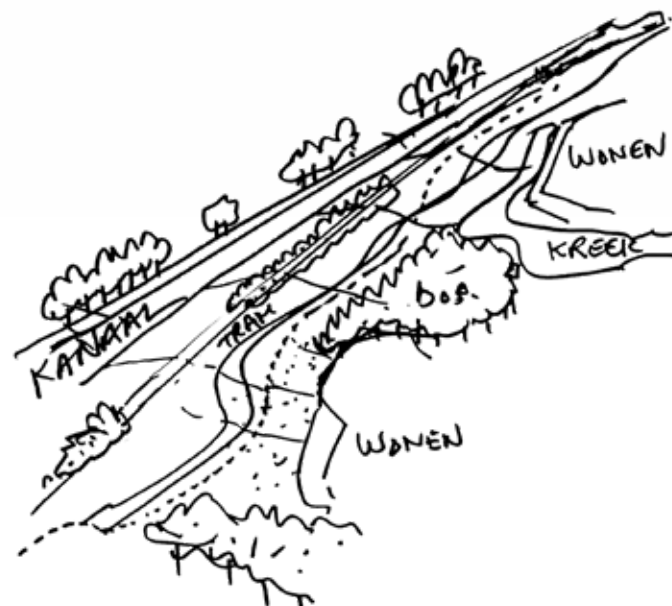
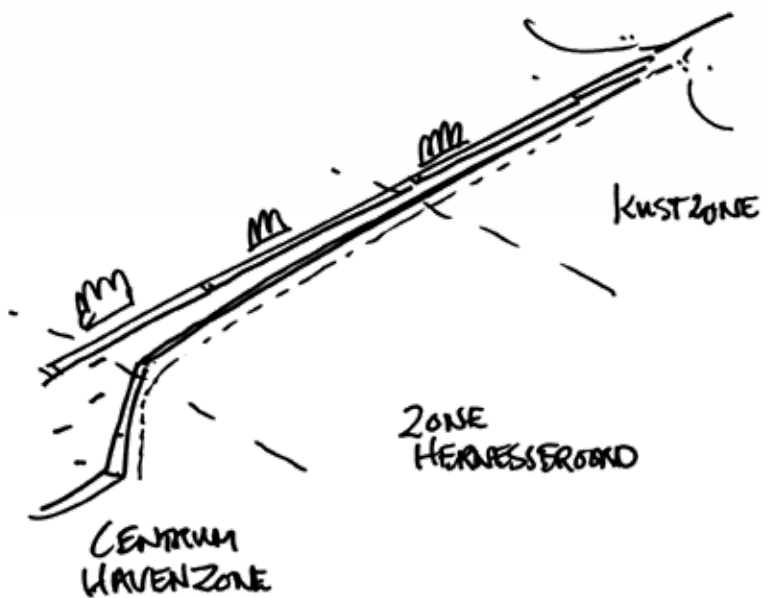
De Kanaalzone transformeert tot een aantrekkelijke landschappelijke ruimte en recreatieve route tussen centrum en het Haringvliet. Hernesseroord en Kanaalzone worden landschappelijk en visueel met elkaar verweven.

De Oosthavendijk transformeert van een doorgaande autoweg naar een recreatieve route. De gemeente onderzoekt de mogelijkheid om Oosthavendijk autoluw te maken (concept VCP). Mocht dit mogelijk zijn, dan is de auto vanaf de Oudelandsedijk alleen welkom tot aan de huidige entree van de zorginstelling Zuidwester. De geplande woningbouw aan de zuidzijde zal ook via de Oosthavendijk worden ontsloten. Aan de zuidzijde richting centrum zal de Oosthavendijk en Spuistraat transformeren waardoor er minder autoverkeer komt en meer ruimte is voor voetgangers en fietsers. Ten noorden van de entree Zuidwester is de Kanaalzone exclusief voor fietsers, voetgangers en hulpdiensten. Vanaf de Edison (gelegen in het bedrijventerrein Oostplaat) is autoverkeer weer mogelijk.

De Oosthavendijk krijgt een nieuwe inrichting met minder asfalt en meer ruimte voor groen.

De dijk langs het kanaal blijft herkenbaar als een heldere en rechte structuur. Tussen de strakke groene dijk en Hernesseroord krijgt de Kanaalzone een meer gevarieerde en landschappelijke inrichting met ruimte voor bomen, struwelen en grassen, reliëf en water.

De rand van Hernesseroord wordt minder recht en gesloten en zal bijdragen aan de gevarieerde en landschappelijke uitstraling van de Kanaalzone. Hernesseroord wordt zichtbaar onderdeel van de groene Kanaalzone. De nu gesloten en rechte bomenrand wordt onderbroken. Hier komt ruimte voor water, reliëf, open doorzichten en bebouwing. De gehele Kanaalzone wordt een afwisselend beeld van bos, water, reliëf, bebouwing en doorzichten.



Hernesseroord geeft invulling aan de kanaalzone

gevarieerde landschappelijke inrichting naast de strakke lijn van het kanaal



profiel 1

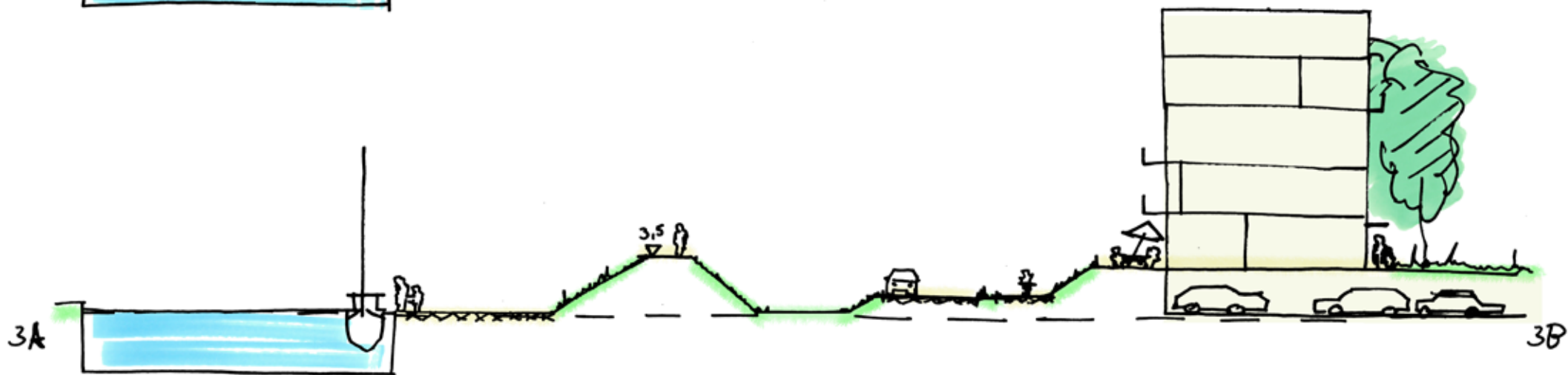
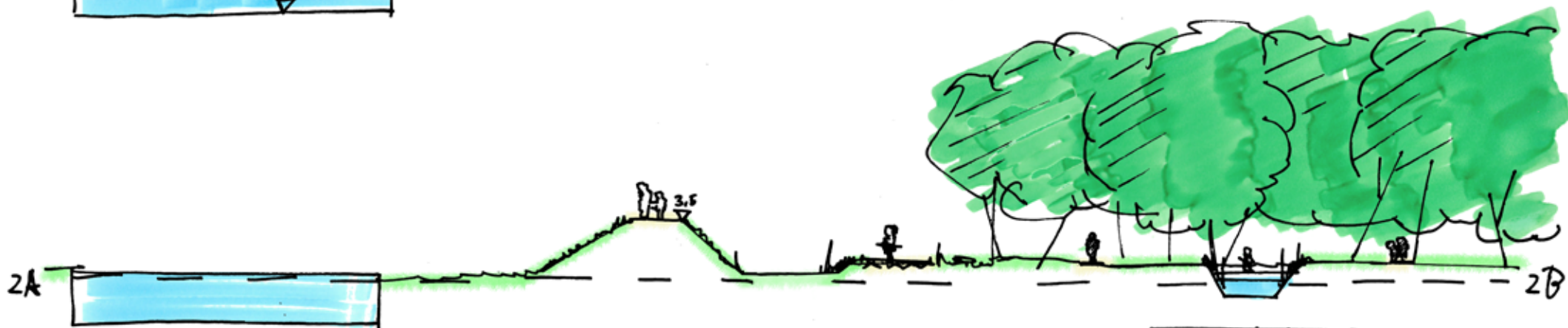
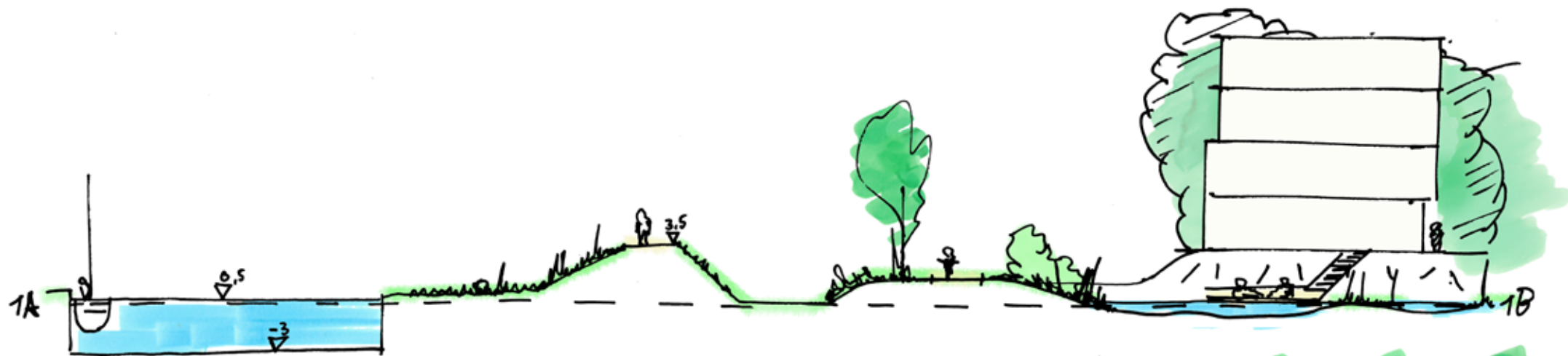
kanaalzone met vergezichten over water en relief

profiel 2

kanaalzone met een brede bomenrand tot dicht bij de dijk

profiel 3

kanaalzone van hoog naar laag en open zicht op haven en Hernesseroord





oude trambaan, zicht op Hernesseroord



Dijkzone



kanaal + Oosthavendijk



watergang zuidzijde



parkeerkoffer



bossages als natuurlijke rand



Entree Zuidwester



natuurlijke oevers



Bospad

GROENE BESTEMMING IN RONDJE CENTRUM

Hernesseroord wordt onderdeel van een attractief rondje door de kern van Middelharnis. De Voorstraat, Spuistraat, Oosthavendijk en de oude trambaan vormen de route langs historische plekken en gebouwen, langs groene ruimtes en langs attractieve programma's.

Het rondje centrum bestaat uit diverse etappes. Het rondje wordt door elk van de partijen nader ingevuld. Elke etappe heeft zijn eigen landschappelijke specials, verharding, programma's en rustpunten.

De Oude Trambaan wordt een doorgaande wandel- en fietsroute. De route ligt los van bebouwing in het groen en loopt van Oudelandsedijk tot de Oosthavendijk. De inrichting over deze etappe is uniform.

Aan de route ligt een grote open en groene ruimte met boomranden en programma.

De brasserie Dok 16, de kinderboerderij en de speeltuin geven invulling aan de ruimte. De bomen aan de noord- en zuidzijde blijven behouden. Aan de Oosthavendijk wordt de bomenrij opengemaakt, is ruimte voor doorzichten en komt bebouwing.



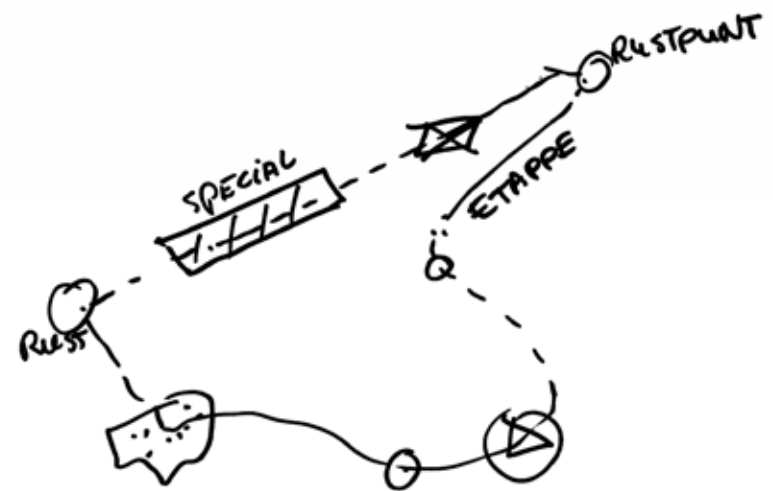
Brasserie Dok 16 (bron: Zuidwester)



Kinderboerderij (bron: Zuidwester)



Tram ter hoogte van Hernesseeroord, 1957 (bron: Izi.travel)



planontwikkeling geeft invulling aan de etappe Hernseeroord

STEVIGE BOSRAND EN WANDELROUTE

Hernesseroord blijft de groene en boomrijke noordrand van Middelharnis. Samen met de oude Spuikom en bomen langs de Spuidijk is dit een attractieve wandelroute tussen de bomen. Deze kwaliteit, bijzonder in het open landschap van de polders, blijft in en om het gebied grotendeels behouden en wordt waar mogelijk uitgebreid.

Een bomenrand van 25 tot 100 meter blijft op Hernesseroord behouden. Alleen aan de zijde van de Oosthavendijk wordt deze rand onderbroken. De bomenrand zal bestaan uit een diverse en ecologisch rijke soortenopbouw met kruidenrijke ondergroei en aantrekkelijke overgangen naar de open velden.

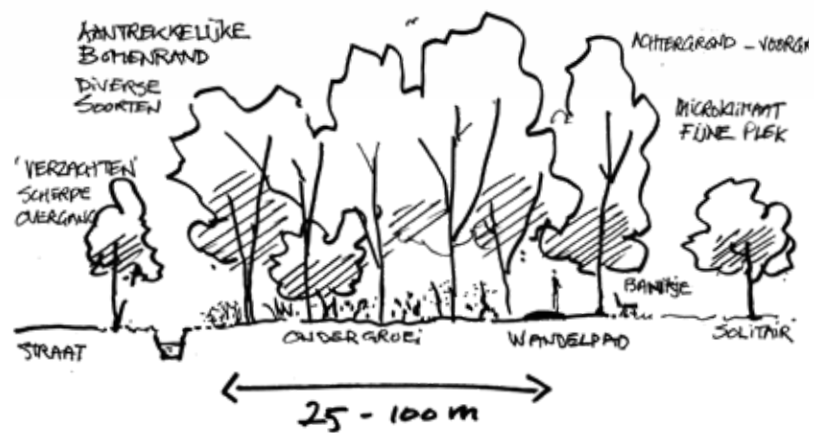
Door de bomenrand liggen openbare wandelpaden. Een groot deel van de bestaande paden blijft behouden.

De bomenrand en groene ruimte ten zuiden van Hernesseroord blijft behouden. Ze vormen een geheel met Hernesseroord. Er liggen paden over de spuidijk en rond de oude Spuikom.

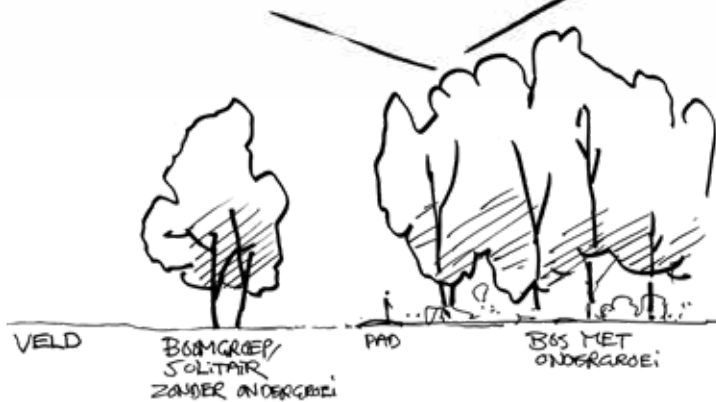
Er komen twee verbindingen voor langzaam verkeer aan de zuidzijde. De bestaande route over de oude trambaan wordt waar nodig aangepast en er komt een nieuwe verbinding aan de zuidoostkant.



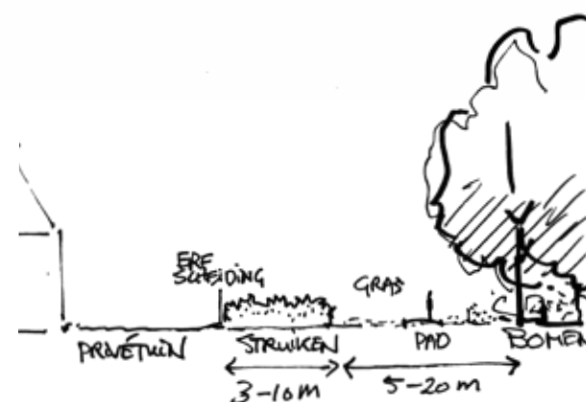
stevige bosrand van 30 tot 100 meter



ontwerpprincipes opbouw bosrand



opbouw van open veld, solitair en bosrand



overgang tuin naar bosrand

DOORLOPENDE WATERSTRUCTUREN

Het watersysteem van Hernesseroord wordt een doorlopende structuur die refereert aan het krekenslandschap op het eiland. Dit kan aanleiding zijn om dit krekenslandschap ook buiten het gebied door te zetten (bijvoorbeeld richting Oostplaat Flakkee). Het water meandert in de vorm van krekens door het gebied, met variërende waterbreedtes en inrichting. De continuïteit van het water, de variatie in breedtes en de natuurvriendelijke oevers vergroten de waterkwaliteit en ecologie in het gebied.

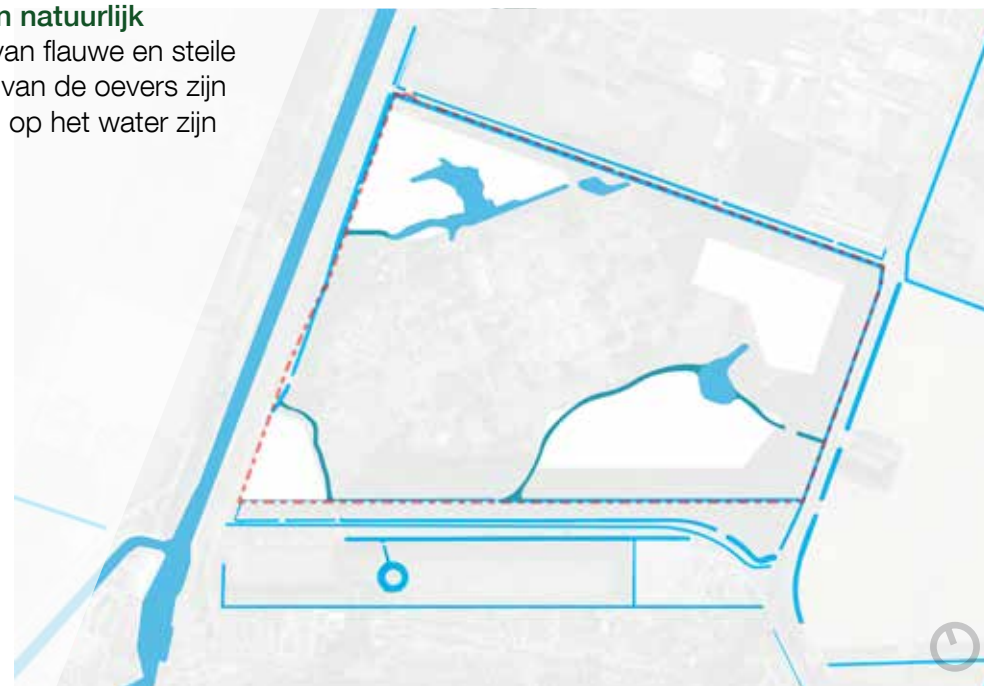
De waterstructuur is doorlopend en gevarieerd. Het bestaat uit een combinatie van bestaand en nieuw water met variërende waterbreedtes bestaande uit sloten, meanderende watergangen, droogvallende waterbergingen en wadi's.

Water wordt benut om doorzichten te creëren. Het zijn openingen in de bomenrand en lange doorzichten over het water.

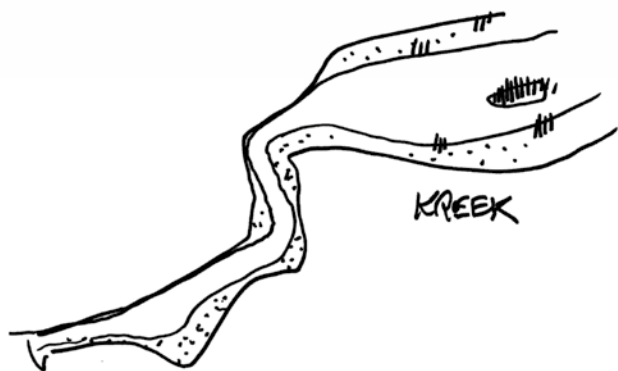
De oevers worden zacht en natuurlijk ingericht. Er komt een mix van flauwe en steile oevers en begroeiing. Delen van de oevers zijn uitgeefbaar. Vlonders aan en op het water zijn

mogelijk. Voor de veiligheid van de cliënten in het gebied krijgen delen van de oevers beplanting en (verborgen) hekjes. Voor het onderhoud van het water zal rekening gehouden moeten worden.

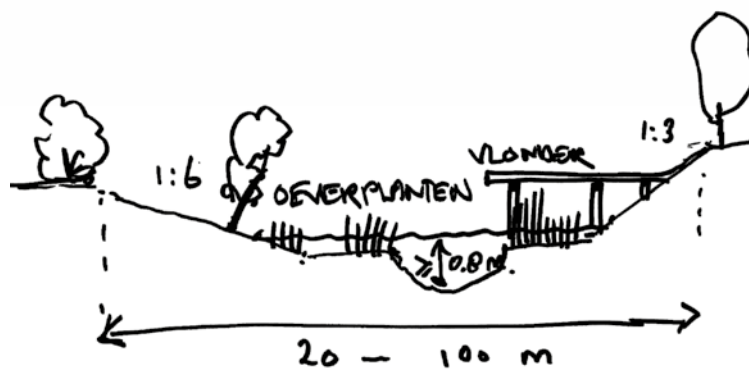
Er is voldoende water en ruimte voor infiltratie. De hoeveelheid water voldoet aan de norm van het waterschap en de bebouwing wordt afgekoppeld en hemelwater infiltreert in het landschap.



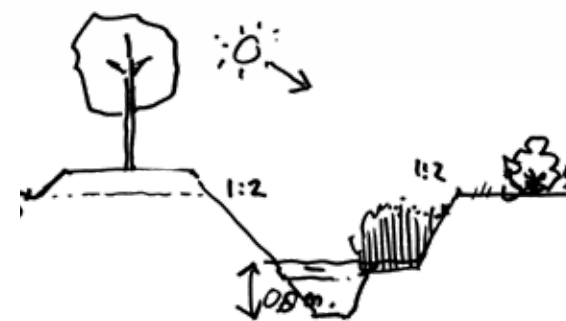
doorlopende waterstructuur



meanderend water



principeprofiel voor watergang met flauwe en steile oever



principeprofiel smalle watergang met natuurlijke oever

EEN VERBONDEN GEBIED

Hernesseroord wordt een vanzelfsprekend onderdeel van het netwerk van Middelharnis. Fietsen en wandelen staat voorop in Hernesseroord met een uitgebreid en doorlopend netwerk. Voor de auto zijn er wegen voor alleen bestemmingsverkeer. De wegen van de woongebieden en de fiets en wandelpaden volgen de structuur van historische routes en voegen zich naar het landschap van water, bos en open velden. De wegen in het zorggebied van Zuidwester blijven de huidige orthogonale structuur volgen.

Fietsen en wandelen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd door goede en directe routes.

De recreatieve route langs het kanaal, het rondje centrum en de wandelroutes door de bosranden zijn drie belangrijke routes voor bezoekers én bewoners.

Er is een gescheiden autonetwerk voor Zuidwester en de nieuwe woongebieden.

Dit is de meest veilige situatie voor de cliënten en voorkomt ongewenst verkeer door het zorggebied en over de Oosthavendijk.

Hernesseroord is een bestemming en geen doorgaande autoroute.

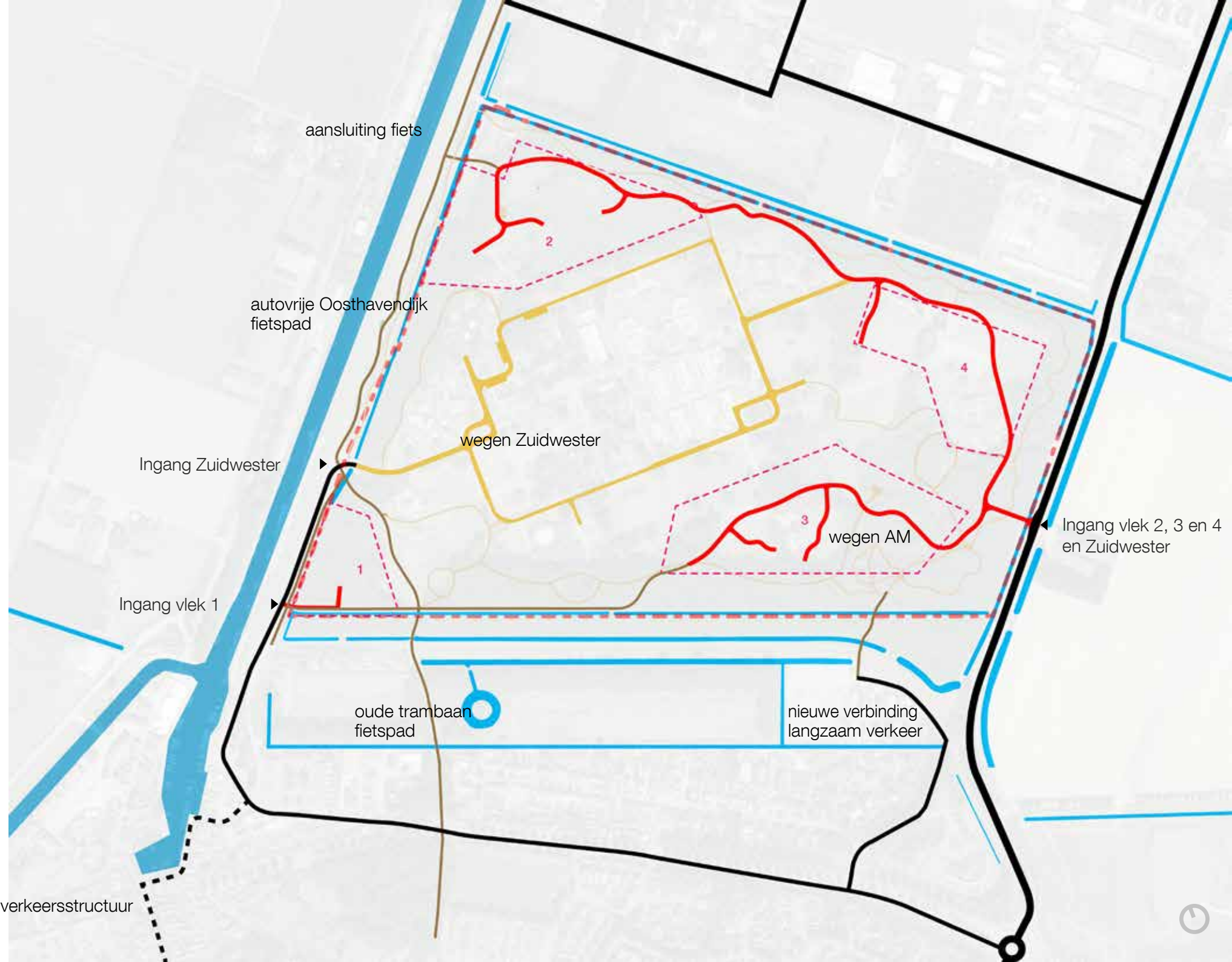
Het woongebied in de zuidwesthoek en Zuidwester zijn ontsloten op de Oosthavendijk. De ontsluiting voor de overige woongebieden is op de Industrieweg. Deze doet ook dienst als tweede ontsluiting voor Zuidwester.

De straten en paden krijgen een uniforme inrichting. De materialisatie voor de verharding is gelijk in heel het gebied en is een combinatie van asfalt met een bijzondere toplaag, open verharding en halfverharding. De materialen passen bij het landschappelijke karakter. De toe te passen materialen en detaillering van de verhardingen worden samenhangend en als rustige eenheid ontworpen. De straten hebben

geen trottoirs of opstaande banden. Op de straten wordt gelopen en gefietst. De wandel en fietspaden liggen op afstand van de wegen. In het gehele gebied geldt een maximum snelheid van 15 km/uur en waar verkeerskundig noodzakelijk een maximum snelheid van 30 km/uur.

Nieuwe straten en paden worden zorgvuldig ingepast met maximaal behoud van bestaande bomen. De ondergrondse infrastructuur ligt zo veel mogelijk onder wegen, paden en in open ruimtes.

Parkeren in de woongebieden gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht. Parkeren komt in garages, in parkeerkoffers omgeven door groen en op eigen terrein. Parkeernorm voor het woonprogramma volgt de CROW publicatie 381 voor “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.



CATALOGUS PADEN & WEGEN



halfverharde paden



informele paden



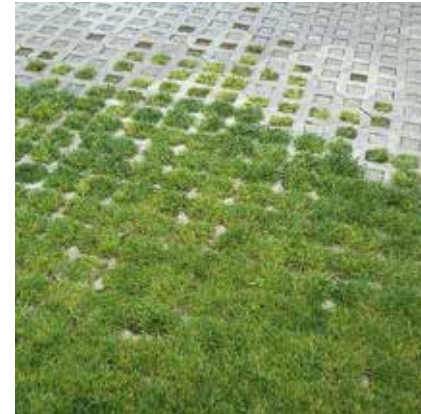
asfalt bospaden



informele paden



parkeercoffer in het groen



grastegels overgang naar gras



asfalt rijbaan



informele paden



asfalt fietspaden

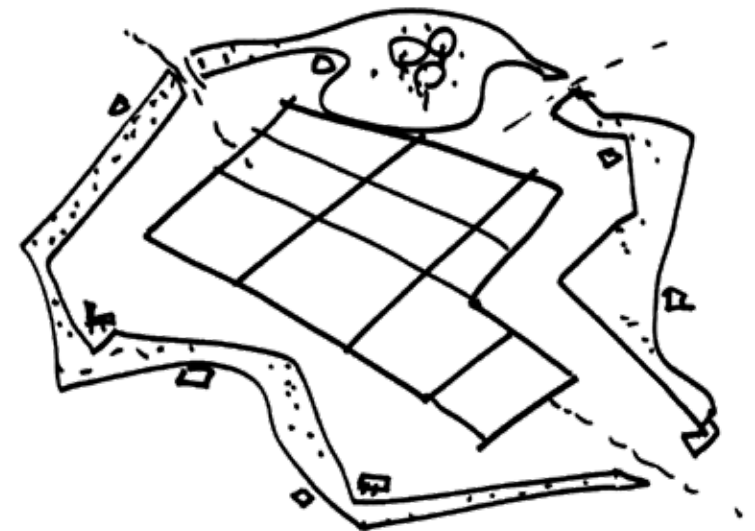


EENHEID VAN HERNESSEROORD

Hernesseroord is beleefbaar als één gebied dat bestaat uit een hart met open velden, lage beplanting en kleine boomgroepen, is doorweven met meanderend water en omgeven door bomen. Aan de buitenrand is Hernesseroord ruimtelijk verbonden met zijn omgeving. Zachte overgangen kenmerken het landschap van Hernesseroord en staat in contrast tot het hart van de zorginstelling met zijn kenmerkende gedraaide orthogonale opzet. De buitenranden die ooit als scherpe contrasten tussen bos, weg en polder zijn aangelegd, worden verzacht en op punten opengewerkt. Hernesseroord wordt ruimtelijk en functioneel nadrukkelijk onderdeel van Middelharnis. Oosthavendijk, Spuidijk en Industrieweg worden welkome entrees. Op Hernesseroord zijn diverse ensembles van gebouwen met een variatie van bouwstijlen en typologieën. De grootte van de nieuwe woongebieden passen bij de schaal van Hernesseroord en de zorginstelling. Brede groene ruimtes tussen de woongebieden en zorgenheden waarborgen het landschappelijke karakter.

Heel Hernesseroord is een landschappelijke eenheid en bestaat uit open velden, lage beplanting, waterlopen en bosranden.

Het Hart is orthogonaal, de randen landschappelijk. In het hart blijft de orthogonale structuur van Zuidwester behouden met daarbinnen veel ruimte voor groen. Om het hart heen is de structuur juist landschappelijker en natuurlijker. Ook de buitenranden worden minder strak en gaan meer geleidelijk over in de omgeving.



opbouw Hernesseroord als eenheid

Er komen brede groene ruimtes. Tussen de woongebieden, de zorg en de omgeving komen brede groene ruimtes. Dit past bij de typologie van het gebied en zorgt voor een comfortabele afstand tussen zorg en wonen. De open velden zijn een subtiele landschappelijke zone met bijvoorbeeld een lint van lage bloemrijke beplanting, die dient als afscheiding en als verbindend element met ontmoetingsplekken.

De woongebieden passen in schaal en maat bij de grootte van Hernesseroord en de schaal van Zuidwester. Er komen vier nieuwe woongebieden van 50 tot 100 woningen. Elk gebied bestaat uit een of meerdere ensembles van gebouwen. Gebouwen zijn 1 tot maximaal 5 woonlagen. Appartementen die op een parkeerlaag staan zijn in totaal maximaal 6 lagen hoog. De parkeerlaag moet landschappelijk ingepast worden, zoals in een glooiend reliëf.

CATALOGUS

Elk woongebied heeft één of meerdere collectieve plekken. Naast het gedeelde openbare groen en de private tuin, krijgen de bewoners een collectieve plek die ze delen met hun naaste buren. Per gebied kan deze een eigen invulling krijgen met bijvoorbeeld een moestuin, speeltuin, zitplekken, een kas, een terras, een steiger, etc. Alle woningen hebben een balkon, terras of tuin die aansluit op het openbare landschap. De aansluiting tussen tuinen en openbare ruimte is zo natuurlijk en geleidelijk mogelijk. Vanuit je tuin loop je zo het bos in of sta je aan het water. De erfafscheidingen naar het landschap hebben een natuurlijke uitstraling met aan de achterzijde heggen, vlonders aan het water of slechts een plank of opsluitband als markering. Tussen de woningen zijn hogere schuttingen mogelijk. Aan de voorzijde krijgen de woningen een uniforme erfafscheiding per ensemble van lage heggen. Ook de parkeerplaatsen op eigen terrein worden uniform aangelegd. De erfafscheidingen worden mee ontworpen met de woningen.

De woningen hebben eenheid in kleur en materiaalgebruik. De gebouwen hebben veelal lichte kleuren en veel gebruik van natuurlijke materialen zoals hout. Woningen mogen zichtbaar duurzaam zijn en ruimte bieden aan de natuur (groene gevels, nestkasten, etc.).

Landschappelijke inpassing van gebouwen. Door verspringende rooilijnen, speelse hoofdvormen, een gevarieerd dakenlandschap een reliëfrijke opbouw, grote balkons en terrassen versterken gebouwen het landschap. Symetrie, lange recht lijnen of vierkante appartementenblokken passen daar niet bij.

Er is één catalogus voor de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt voortgebouwd op de huidige inrichting en landschap. De inrichting wordt verder verrijkt. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de cliënten van Zuidwester. De inrichting moet vanzelfsprekend veilig zijn met zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke middelen in plaats van hekwerken.

CATALOGUS WATER



plek aan het water



prive terras



collectieve plek aan het water



flauwe oever



meanderende beek, begroeide oever



meanderende beek, natuurlijke oever



meanderende beek, begroeide oever



meanderende beek, natuurlijke oever



flauwe oever

CATALOGUS TUIN & COLLECTIEF



natuurlijke erfgrans, schapenhek
en terras



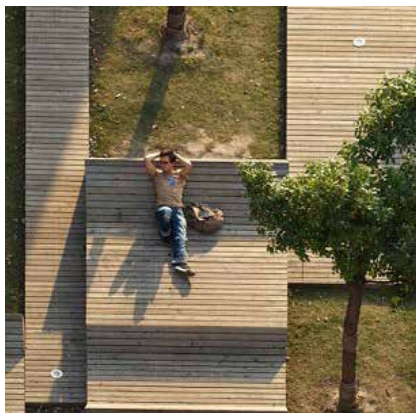
natuurlijke erfgrans



natuurlijke erfgrans



collectieve terras met uitzicht



collectieve terras



collectief vlonder



collectieve speelplek



collectieve speelplek



collectieve moestuin

CATALOGUS ARCHITECTUUR



lichte kleuren, houten kozijnen



zichtbaar duurzaam



lichte kleuren



zichtbaar duurzaam



woningen onder de boomkruinen



Reliëfrijke opbouw



dakenlandschap



ruimte voor patio-woningen



houten gevels, natuurlijke uitstraling



Kapvorm en hout



Grote balkons



Zicht op water



Zicht op landschap



Wonen in het landschap



Variatie gevel door pergola



Verspringende rooilijn



Terassen en dakenspel



Natuurlijke materialen

WONEN OP HERNESSEROORD

Hernesseroord is een unieke locatie in Middelharnis en is de uitgelezen plek om een woonomgeving te creëren die aanvullend is op wat de stad nu te bieden heeft. De locatie, de aanwezige zorg en het landschap dagen uit tot een architectuur en woonvormen die daar bij passen. Binnen het gebied zijn er vele aanleidingen en is er voldoende ruimte om te variëren in het aanbod van wonen en woonmilieus. Daarmee biedt de ontwikkeling een kans voor diverse woonvormen en doelgroepen.

Voorbouwen op variatie

Binnen de eenheid van Hernesseroord is er een grote rijkdom aan gebouwen aanwezig. De zorginstelling Zuidwester bestaat uit een bijzondere collectie gebouwen die variëren in bouwstijl, ruimtelijke inpassing en typologie. Voor de woongebieden op Hernesseroord wordt voortgebouwd op deze variatie.

Vier onderscheidende woongebieden

Voor de vier woongebieden op Hernesseroord is in dit kwaliteitplan beschreven en verbeeld wat de onderscheidende ruimtelijke mogelijkheden en uitgangspunten zijn (stedenbouwkundig, landschappelijk, architectuur). Per locatie wordt ingespeeld op de specifieke kwaliteiten zoals uitzicht, open ruimtes, besloten bosranden, ligging aan water, nabijheid van het centrum, etc.. Hiermee komt er een aanbod van woonmilieus en woningen dat aansluit bij de wensen van diverse doelgroepen.

Crowdsourcing verkend de vraag

Dankzij de unieke potentie van Hernesseroord is er veel mogelijk. AM hecht hierbij veel waarde aan het klantgericht ontwikkelen. Middels crowdsourcing (online enquête) is belangstellenden gevraagd naar woonvoorkeuren en wat belangrijk is bij de ontwikkeling van Hernesseroord.

Een eerste verkenning op deze vragen heeft het volgende opgeleverd:

- De locatie spreekt aan door de rust, ruimte en natuur. Hierbij is er voor de verschillende woonsferen animo.
- De meeste belangstellenden geven de voorkeur aan een landschappelijk gebied met een open en informeel karakter wat gekenmerkt wordt door een organisch stratenpatroon met rondingen.
- kleinschalig bouwen waarbij ruimte, groen en natuur de boventoon voeren
- Er is veel animo voor patio/ bungalows en appartementen. Ook is er vraag naar ruime eengezinswoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen.
- Een meerderheid geeft de voorkeur aan een architectuur met een modern landelijke uitstraling met veel natuurlijke materialen en een schuin dak.
- Een energiezuinige en duurzame woning is erg belangrijk.

Aan de hand van het kwaliteitplan wordt het vervolg van de crowdsourcing ingezet met als doel om nog gerichter beeld te krijgen bij woonwensen en te toetsen of de uitwerking hierbij aansluit. Om zo samen met mogelijke toekomstige bewoners een onderscheidende woonlocatie te creëren in Middelharnis. De resultaten van de crowdsourcing zullen mede sturend zijn voor de woonmilieus en woning typologieën die op Hernesseroord worden gerealiseerd.



Vier onderscheidende woongebieden

HET OPEN VIZIER

Dit is hét adres van Hernesseroord. Hier zie je de eerste gebouwen, de hoofdentree voor fietsers en entree en voorzieningen van Zuidwester. Dit gebied is een ensemble van appartementen met ruimte voor 360 graden uitzicht en doorzichten van en naar de omgeving.

Kenmerken locatie: gelegen aan de landschappelijke Kanaalzone, de entreeweg tot Hernesseroord met uitzicht over de kanaal en Westplaat. Aan de noordkant een bomenrand. Aan de zuidkant de oude tramroute en aan de westzijde de voorzieningen van Zuidwester, zoals kinderboerderij, brasserie en speelplaats.

Aan het kanaal komt een verhoogd maaiveld dat van kanaal tot woningen invulling geeft aan een landschappelijke Kanaalzone. Om maximaal ruimte te maken voor een glooiend landschap dat van kanaal natuurlijk overloopt in het gebied wordt de dijksloot indien mogelijk verplaatst. Achter het reliëf is ruimte voor een meanderende waterloop langs de oude tramroute, de kinderboerderij en speeltuin. Ten noorden en ten zuiden van dit gebied blijft de bestaande bomenrand behouden.

Vanaf dit verhoogde maaiveld is er vrij uitzicht over de dijk. Drie gebouwen van maximaal 5 lagen staan in een losse verkaveling op het reliëf en benutten maximaal het uitzicht. De drie gebouwen zijn familie van elkaar (maar geen kopie) en hebben een reliëfrijke opbouw, bijvoorbeeld door een speelse hoofdvorm en variatie in balkons. De collectieve plek ligt tussen de drie gebouwen met uitzicht over het kanaal. Door de transparantie verkaveling zijn er doorzichten naar Hernesseroord, centrum en kanaal.

Het gebied is een schakel van fiets en wandelroutes over Oosthavendijk, oude trambaan en door Hernesseroord. Zuidwester en dit woongebied worden hier ontsloten voor autoverkeer op de Oosthavendijk. De parkeergarage is ingepast in een landschappelijk reliëf. De parkeergarage is direct toegankelijk is vanaf de Oosthavendijk.

Belangrijkste doelgroepen van dit gebied zijn empty nesters, senioren of alleenstaanden.

Het gebied is ca. 11.000 m² groot met daarbinnen circa 5.000 m² uitgeefbaar gebied en een indicatief programma van 50 – 70 appartementen.



AAN DE KREEK

Alle woningen oriënteren zich in dit gebied op de zon, het uitzicht over het kanaal en op het water. Binnen het gebied is er een cluster van appartementen aan de dijk en laagbouwoningen aan het water.

Kenmerken locatie: gelegen aan de landschappelijke en autovrije Kanaalzone met uitzicht over de kanaal en Westplaat. Aan de noordkant een bomenrand, de Heuvelweg, het industriegebied Oostplaat en een te slopen gebouw Zuidwester. Zuidkant bestaande waterplas. Beperkingen zijn de locatie vervuilde grond en afstand houden tot industriegebied ivm hinder.

In de rand van Hernesseroord aan de Kanaalzone komt een verhoogd maaiveld met daaronder een parkeergarage. Vanaf dit reliëf is er vrij uitzicht over de dijk. Woningen benutten maximaal het uitzicht. De collectieve plek ligt op het reliëf met uitzicht over het kanaal. De gebouwen staan licht gedraaid en versprongen ten opzicht van elkaar en ten opzichte van de dijk voor een landschappelijke inpassing. De gebouwen zijn familie van elkaar (maar geen kopie) en zijn maximaal 5 bouwlagen hoog. Vervuilde grond wordt afgedekt door de garage.

Het bestaande water wordt uitgebreid tot aan de dijksloot en de dijksloot krijgt een natuurlijker verloop. Vanaf de Oosthavendijk ontstaat een vergezicht over het water het gebied in. Aan het water staan grondgebonden woningen, in één stijl ontworpen en met meerdere typologieën. Alle woningen liggen aan het water met hun tuin of terras. De oevers aan de kant van zuidwester zijn steil en voorzien van steigers, trapjes en beschoeiing. De nieuwe oevers aan de kant van Zuidwester zijn flauw en voorzien van bosschages en hekjes voor veiligheid. Door eenheid in materialisatie van woningen, vormgeving van parkeren, oriëntatie op het zuiden met tuin of terras en in aansluiting op water, vormen de woningen een geheel. Het gevelbeeld aan het water en aan de straat is divers door verspringingen verdraaiingen in

de gevellijn en rooilijn. De collectieve plek ligt midden in het gebied en aan het water met een vlonder.

Aan de noordzijde komt een bomenrand van ten minste 25 meter binnen het gebied van Hernesseroord. Grotendeels kan hier de bestaande bomenrand behouden blijven en waar mogelijk uitgebreid ter plaatse van het te slopen gebouw Zuidwester. De bomenrand is onderdeel van de doorlopende rand van Hernesseroord en een belangrijke visuele scheiding met het bedrijventerrein.

Het gebied krijgt een directe fiets en wandelroute naar het centrum over de Oosthavendijk. De autoverbinding loopt langs de bomenrand en deelgebied vier naar de Industrierweg. Parkeren is in de garage, op eigen terrein en in parkeerkoffers aan de noordzijde met aandacht voor een zorgvuldige inpassing bij de bosrand.

Belangrijkste doelgroepen van dit gebied zijn gezinnen (laagbouw) en empty nesters, senioren of alleenstaanden (appartementen).

Het gebied is ca. 32.000 m² groot met daarin circa 14.000 m² uitgeefbaar gebied en een indicatief programma van 80 – 110 woningen, waarvan ca. 50% gestapeld en 50% grondgebonden.



HET LAANTJE VAN HERNESSE

Gelegen aan een brede laan en tussen hoge bomen en het meanderende water is dit de ideale plek voor ontspannen wonen in het groen. Zowel aan voor als achterzijde is er ruimte en een directe verbinding met het landschap.

Kenmerken locatie: gelegen aan en deels in de bestaande bomenrand waar diverse wandelroutes doorheen kronkelen. Aan de noordkant ligt een waterplas en een groot open veld met vrijstaande bomen. In het gebied is mogelijk vervuiling aanwezig.

Dit woongebied is omgeven door brede bomenranden (minimaal 50 meter), water en open velden (minimaal 50 meter). Alle woningen oriënteren zich op deze landschappelijke ruimtes met een natuurlijke overgang van tuin of terras naar het openbare gebied. De voorzijde is een brede laan met groen. Deze binnenruimte is de collectieve plek voor de bewoners. Een veilige speelplek tussen de woningen, een zitplek aan het water en een plek voor bijvoorbeeld buurtfeesten.

Aan de noordkant komt een meanderend waterloop met aan de zijde van de woningen een afwisselende oever met steigers, trapjes, beschoeiing en natuurlijke oevers. De oevers aan de kant van Zuidwester zijn flauw en voorzien van bosschages en hekjes voor veiligheid en sluit aan op het open veld met grassen, heesters en losse boomgroepen.

Aan de zuidkant sluit het aan op de bestaande bomen en aan de oostkant komt het in het bestaand bosgebied. Hier staan de woningen direct met hun tuin aan het bos en hebben ze een zonnige tuin aan de voorzijde. De volgroeide bomen zijn duidelijk hoger dan de woningen.

Het gebied bestaat uit grondgebonden woningen met meerdere typologieën en mogelijk enkele appartementen. De woningen zijn licht van kleur met veel natuurlijke materialen. De woningen van 1 tot 3 lagen vormen een gemêleerd dakenlandschap met platte daken en kappen met op de achtergrond de hoge bomenrand en op de voorgrond het open veld en water.

Rondom het gebied lopen (bestaande) wandelroutes. In het verlengde van het laantje komt richting het centrum komt een fietsroute. Het laantje is een 15 km / uur gebied en verbonden met de Industrieweg. Parkeren is op eigen terrein en in parkeerkoffers omgeven door groen.

Belangrijkste doelgroepen van dit gebied zijn gezinnen en mensen die een levensloopbestendige woning willen.

Het gebied is ruim bemeten ca. 37.000 m² groot met daarbinnen circa 19.000 m² uitgeefbaar gebied en een indicatief programma van 70 – 100 woningen, hoofdzakelijk grondgebonden.



DE BOSTUIN

Tussen brede bosranden ligt hier een intieme bostuin. Hier is ruimte voor hofjes met een gezamenlijke binnentuin. De woningen liggen met hun voorkant aan het bos en liggen met hun achtertuin aan een gezamenlijke (moes-) tuin. Ze refereren aan van de gebouwclusters op het zorgcomplex. Onderdeel van de Bostuin is de herontwikkeling van het bestaande gebouw van Zuidwester.

Kenmerken locatie: gelegen aan de bestaande bomenrand en open velden waar diverse wandelroutes doorheen kronkelen. In het gebied staat een gebouw van Zuidwester dat in gebruik is voor zorgwonen. Aan de noordkant de Heuvelweg, het industriegebied Oostplaat. Beperkingen zijn de afstand houden tot industriegebied ivm hinder. Aan de oostkant de Industrieweg en de tweede entree van Zuidwester.

Dit woongebied bestaat uit enkele hofjes met grondgebonden woningen in meerdere typologieën en mogelijk ook appartementen. De woningen zijn zichtbaar duurzaam met hout, groene daken en zonnepanelen. De eenheid in materialisatie biedt ruimte voor een gevarieerde opbouw van de woningen.

Er is in dit gebied extra ruimte voor collectieve functies. Dit kan bijvoorbeeld zijn een speeltuin zijn of een tuin voor het verbouwen van groenten en fruit, waar kippen scharrelen en het vol staat met kleurige bloemen. Andere mogelijke gezamenlijke functies zijn bijvoorbeeld een fietsenstalling, een kas en veranda en een parkeerplaats voor deelauto's.

Rondom het gebied lopen (bestaande) wandelroutes. Buiten de hofjes om loopt de autoverbinding (tevens verbinding gebied 1 en de secundaire entree Zuidwester). Hier parkeren bewoners op eigen terrein en in parkeerkoffers omgeven door groen.

Belangrijkste doelgroepen van dit gebied varieert van gezinnen tot alleenstaanden, met een voorkeur voor de meer collectieve woonvormen.

Het gebied is ca. 22.000 m² groot met daarbinnen circa 12.000 m² uitgeefbaar gebied en een indicatief programma van 40 – 60 woningen, hoofdzakelijk grondgebonden.



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

