

NEW HAVEN

NEW HAVEN

AANKOMEN BELEVEN WONEN

GESCHIEDENIS SPIJKENISSE



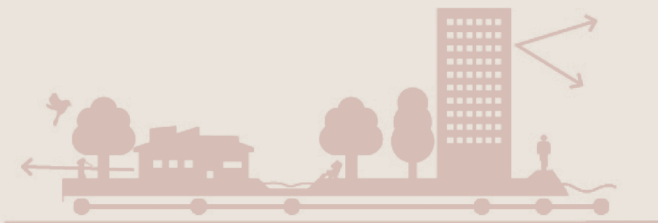
1970 De Maarewijkflat
vanaf een bankje waar nu
het nieuwe stadhuis staat.
Foto Wil Sanou-Bergwerff

1970 Kaart van
Spijkenisse waar de
nieuwe groei duidelijk
zichtbaar is.
Topotijdreis



Spijkenisse gaat door een nieuwe periode in zijn ontwikkeling. Het begon ooit als vissersdorpje aan de Oude Maas. In de jaren '60 ontwikkelde Spijkenisse zich razendsnel als woonplek voor havenarbeiders van de naoorlogse, opbloeiende haven.

Op dit moment en in de toekomst verdampt er helaas steeds meer werkgelegenheid in de haven door verdere automatisering. Hier heeft gemeente Nissewaard op geanticipeerd door het programma Nissewaard 2040 op te stellen. In dit programma staan doelstellingen en een strategie om hier mee om te gaan.



NISSEWAARD 2040

In **Nissewaard 2040** zijn vier pijlers geformuleerd die allemaal samenkomen bij de locatie Metro Centrum. Met het plan New Haven wordt er ingespeeld op deze pijlers:

1

Zet in op ontwikkeling van werkgelegenheid, onderwijs en ruimte voor ondernemerschap

In het plan is ruimte gereserveerd voor een vervolgonderwijsinstelling op deze centrale plek. Hiermee ontstaat er goede ruime plek hebben voor het aanbieden van (vervolg) onderwijs.

2

Differentieer de woningvoorraad van monotone wijken uit jaren '70 en '80 van de vorige eeuw

De nieuwe woningen en het nieuwe woonmilieu zijn onderscheidend en complementair aan de bestaande voorraad. Het woningaanbod is geschikt voor de stedelijke doelgroep en draagt bij aan het vasthouden van jongeren.

3

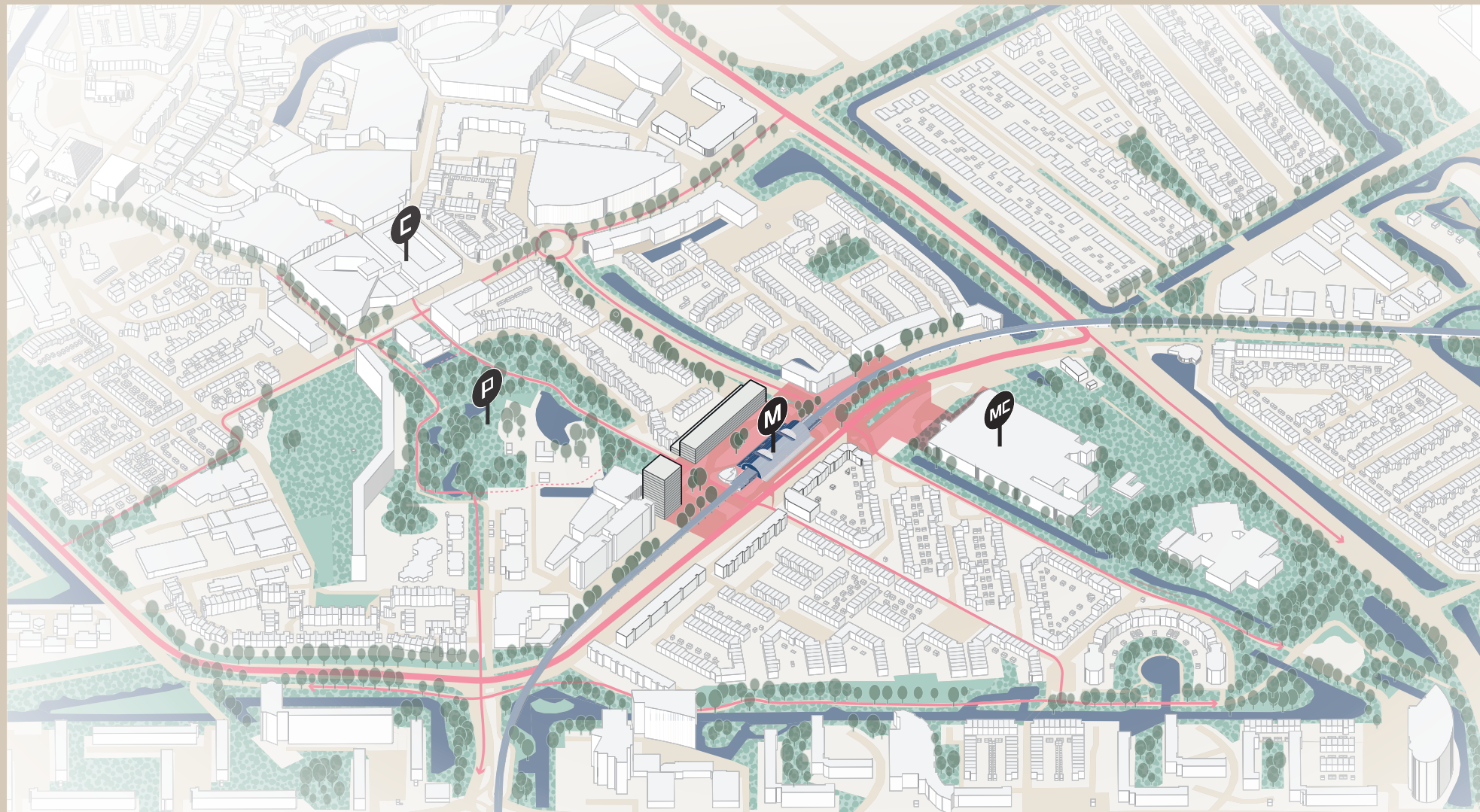
Verbeter de bereikbaarheid en mobiliteit

De herinrichting van het busstation en het creëren van een stedelijk plein rondom het metrostation maakt van deze plek ook een echt stedelijke verblijfsplek. Dit nodigt uit om hier af te spreken, te studeren, wonen en werken.

4

Goed groen is goud waard!

Het vele groen van Spijkenisse wordt zichtbaar vanaf het metrostation, het stedelijk plein en de gebouwen wijzen de weg via het stadspark naar het winkelhart. Ook leiden andere fietsroutes snel van de metro naar het deltalandschap rondom Spijkenisse.



Door het toevoegen van de **twee gebouwen** aan het te vernieuwen stationsgebied van Metro Spijkenisse Centrum, wordt het station een stedelijke plek. Daarbij horen **goede plintfuncties, stevige gebouwen en een chique uitstraling.**



Ook markeren deze gebouwen de route van het metrostation naar het stadscentrum van Spijkenisse. Tegelijkertijd staan de gebouwen aan het **prachtige park**: de toekomstige bewoners zullen blij zijn met dit park als achtertuin en bijdrage aan een vrolijk gebruik hiervan. Dit draagt bij aan de **sociale cohesie** in de buurt, maar ook zijn er op deze manier extra ogen op het park.



NEW HAVEN AANKOMEN IN SPIJKENISSE

De twee gebouwen staan symbool voor de nieuwe aankomsthaven van Spijkenisse. Een **fijne, frisse en stedelijke plek** waar bezoekers en bewoners aankomen in Spijkenisse. De twee gebouvvolumes vormen een stedelijke entree vanaf het spoor.

Dit is een plek waar je **elkaar ontmoet, waar je leert, woont en beleeft**. Een nieuw stadsgezicht voor Spijkenisse. Om af te spreken, te blijven plakken, studeren of wonen.

De **uitnodigende, open, industriële plint** maakt dit gebouw extra bijzonder. Verfijnd metselwerk is hoogwaardig in detail en lichten de bijzondere achtergelegen functies uit. Ontmoeten, beleven, leren en wonen.

NEW HAVEN BELEVEN

Hier gebeurt het! New Haven bruist van de activiteiten. Een **school**, **aantrekkelijke woningen**, een **TO GO supermarktformule** en een goed **café** op de hoek aan het park. Een bijzondere entree om via thuis te komen. De horeca in de plint en het terras in de zomer zorgen voor een **stedelijke dynamiek** en een **warm onthaal**. Het maakt een goede entree voor de binnenstad.

In de **TO GO supermarktformule** kunnen forenzen naar een dag werken hun boodschappen doen, en studenten en reizigers hun vergeten lunch halen.

In NEW HAVEN is ook volop plaats voor **onderwijs**. De locatie biedt veel ruimte voor leren in een mooi licht gebouw op een centrale plek in Spijkenisse. Tegenover de horeca is de **OV fietsenstalling** te vinden. De fietsenstalling wordt opgelost in het verticale gebouwsvolume.





NEW HAVEN THUISHAVEN

In het plan wordt veel **betalbaar woningaanbod** gecreëerd voor de stedelijke doelgroep. Het woningaanbod bestaat uit koop en huur. Het aanbod sluit goed aan bij de doelstelling van Nissewaard 2040 om meer **gevarieerd woningaanbod** te creëren. Het aanbod is geschikt voor eenpersoonshuishoudens en de startende doelgroep.

PROGRAMMA EN DOELGROEPEN

Gebouw A (Horizontaal)	
School	4.800m² BVO (inclusief fietsparkeren inpandig) (casco)
Wonen 100 koop appartementen	
44 – 2 kamerappartementen	49,8 m² GBO
48 – 2 kamerappartementen	60,5 m² GBO
8 – 3 kamerappartemten	65 m² GBO
Horeca	250 m² VVO
kleine Supermarkt TO GO formule	490 m² VVO
48 parkeerplaatsen half verdiept	

Gebouw B (verticaal)	
Commercieel	815 m² VVO
OV fietsenberging	600 m² BVO (gemeente Nissewaard/MRDH)
Wonen – 98 huurappartementen (belegger)	
28 - 3 kamer appartementen	75m² GBO
70 - 2 kamerappartementen	49 m² GBO



STEDELIJKE DOELGROEP

Het woningaanbod is gericht op de stedelijke doelgroep. Deze doelgroep zoekt de stedelijke dynamiek en hecht veel waarde aan goede voorzieningen. Deze voorzieningen zijn te vinden in de directe omgeving. Daarnaast is Rotterdam snel te bereiken met de metro. Het woningaanbod is daarmee ook aantrekkelijk voor forenzen uit Rotterdam. De doelgroep kiest er bewust voor om in een stedelijke omgeving te wonen en kiest bewust voor de stedelijke levendigheid en voorzieningen.

De volgende voorbeeldprofielen behoren tot de stedelijke doelgroep. De stedelijke doelgroep is niet gebonden aan demografie. De verwachting is wel dat het grootste gedeelte van de geïnteresseerden in de leeftijdscategorie 23 – 35 valt.



LOTTE (27)
Alleenstaande starter
2-kamer appartement
30-50 m²
Koop



MAX (33) EN RUBY (28)
Eerste keer samen wonen
2/3-kamer appartement
40-60 m²
Huur



KEVIN (41)
Alleenstaande veertiger
2-kamer appartement
30-50 m²
Koop

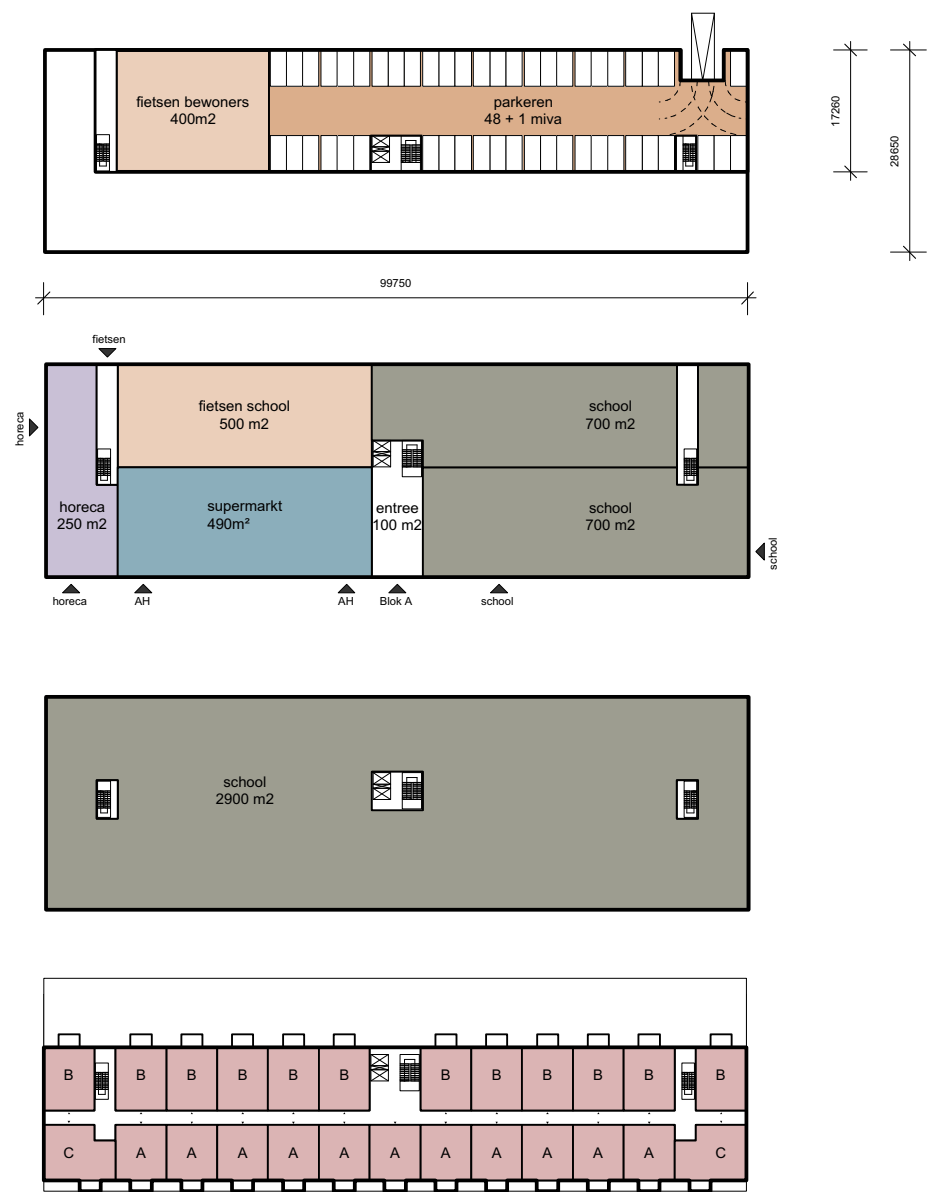
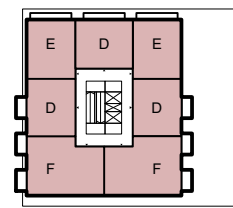
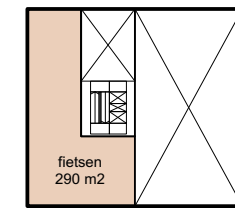
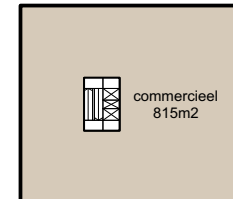
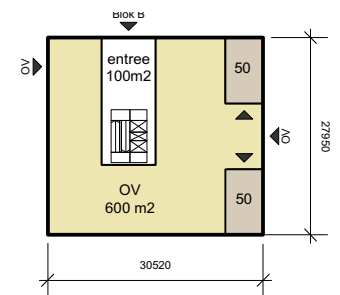


MARCO (52)
Gescheiden
2-kamer appartement
30-50 m²
Huur

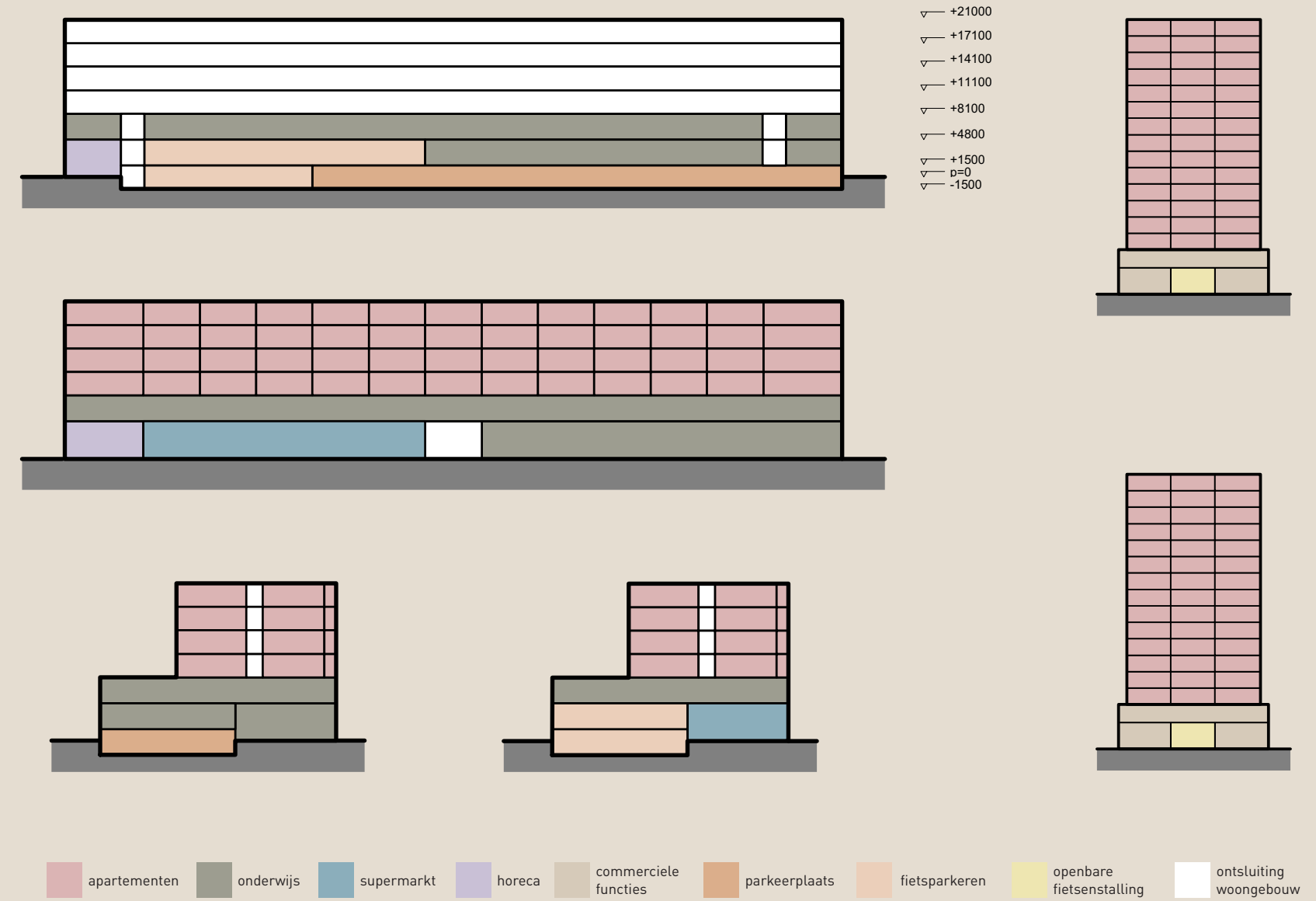


ANNE (62)
Alleenstaande zestiger
2/3 – kamer appartement
40-60 m²
Koop

PROGRAMMA



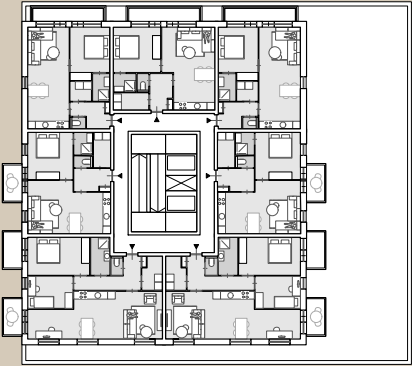
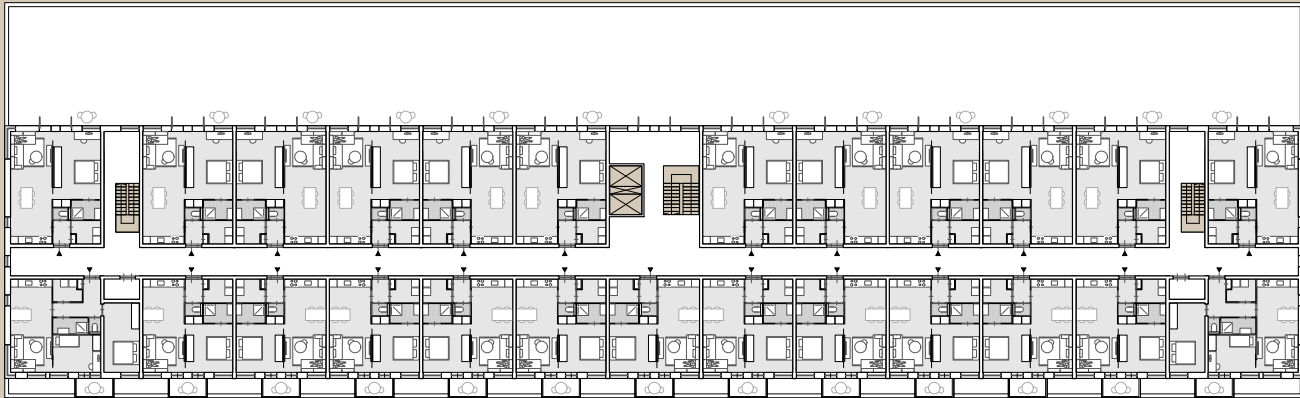
DOORSNEDES BLOK A + B



ARCHITECTUUR + STEDENBOUW

BLOK A

BLOK B

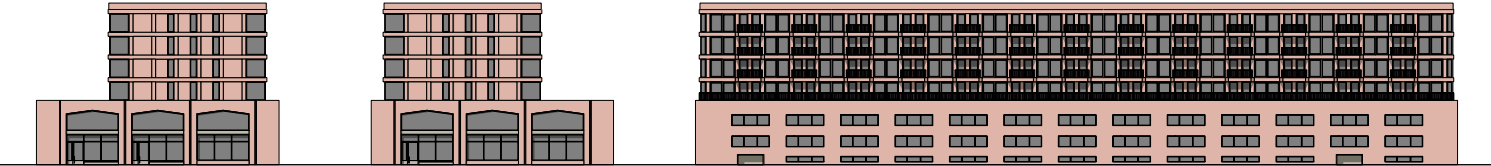
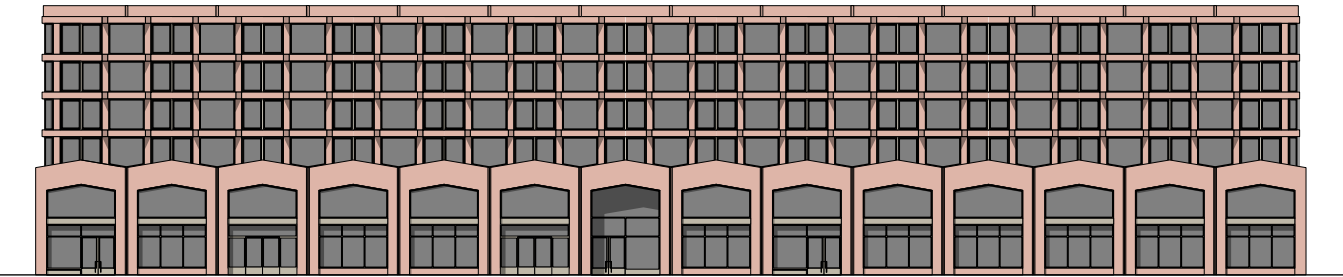
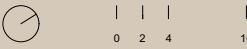


New Haven biedt een nieuwe thuishaven voor Spijkenisse. Hier laat Spijkenisse zich van een nieuwe kant zien. Urban + Chique.

Het Spijkenisse WOW effect bereiken we op verschillende manieren. We maken een stoer, stevig ensemble dat de aankomst in Spijkenisse markeren. Wanneer je uit de metro stapt voel je dat je bij Spijkenisse Metro Centrum bent. De gebouwen en het nieuwe plein geven de kwaliteit die passen bij de centrum-halte van de metro.

Het gebouw is zowel elegant als verfijnd. Een klassieke opbouw, prachtig gedetailleerd metselwerk in een frisse kleur. De gebouwen reageren op verschillende schalen: van veraf herkenbaar aan het silhouet, dichterbij komt het ritme in de gevels van de bijzondere akoestische erkers, langs het gebouw lopend ervaar je de stedelijke plint en met je neus erbovenop verbaas je je over de kwalitatieve kozijnen.

De stevige hoge plint, een klassiek principe in een eigentijds jasje, licht de bijzondere achterliggende functies uit.
Hier gebeurt het!

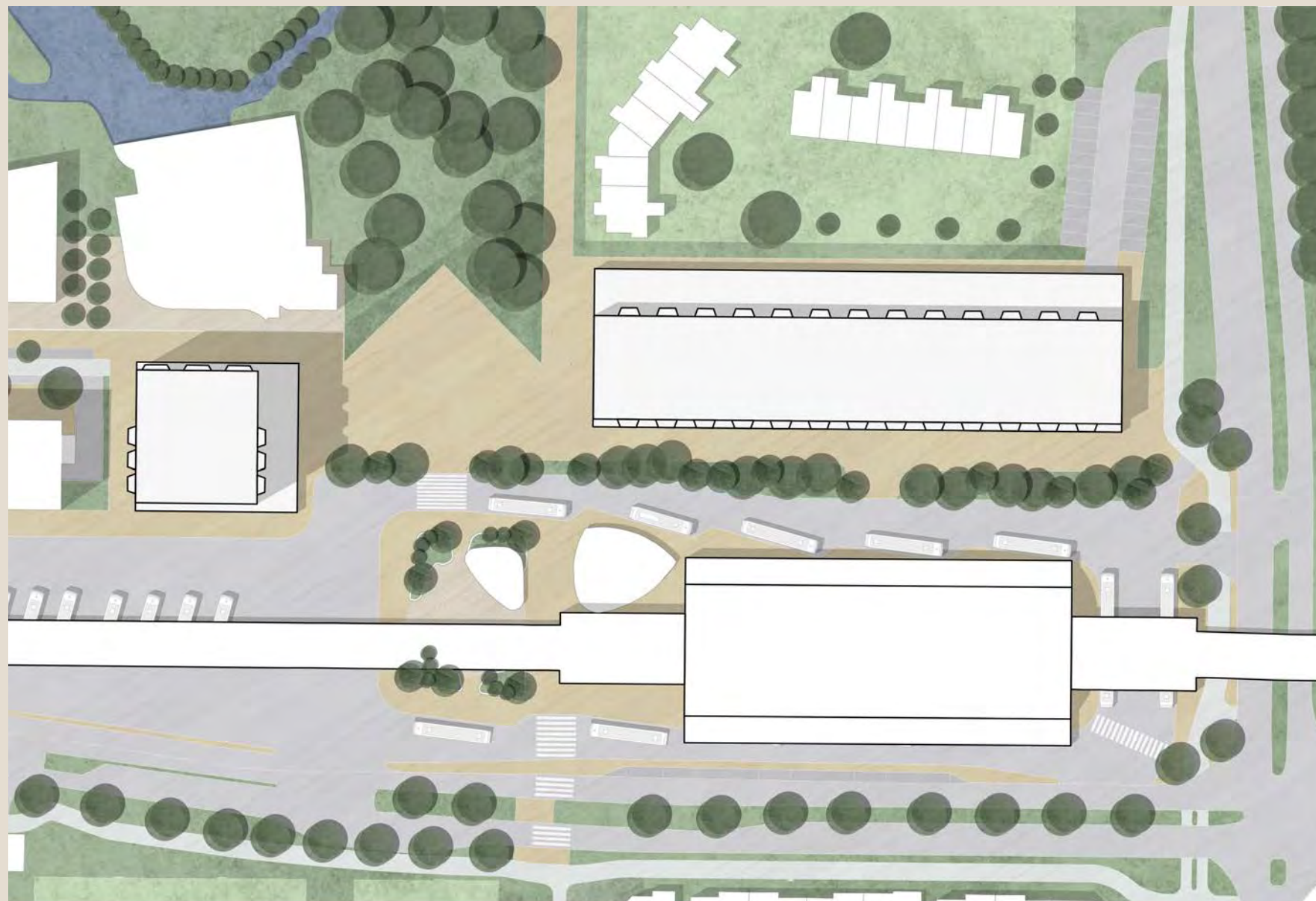


GEVELS BLOK A



GEVELS BLOK B





Situatie tekening



MATERIAAL

Er wordt gebruik gemaakt van een rijk materialenpalet. Baksteen in een bijzondere kleur en geanodiseerde kozijnen in roségoud – passend bij de urban chique uitstraling van het gebouw. Passend bij het nieuwe elan van Spijkenisse!



ARMATUREN

Wij voegen bijzondere lichtarmaturen toevoegen aan het plan. Het zou super zijn als deze worden ontworpen door een lokale kunstenaar. Deze verlichting geeft extra sfeer aan het gebouw, en maken de aankomst in Spijkenisse warm en licht.



VERVOER

De kracht van deze plek is dat het metrostation Centrum Spijkensisse letterlijk op steenworp afstand ligt. Het metro en busstation bieden de mogelijkheid om binnen 30 minuten op Rotterdam Centraal te staan. Daarnaast biedt het busnetwerk veel opties om de directe omgeving te bereiken. Wij zien deze locatie als een plek waarmee het OV optimaal kan worden benut. Het OV kan worden ondersteund met deelmobiliteit in de directe omgeving.



De parkeernorm waar nu van wordt uitgegaan is 0,25. Deze parkeernorm is lager dan de norm die door gemeente Nissewaard wordt gehanteerd. De stedelijke doelgroep waar op wordt gefocust en de OV hub naast de plek maken dat wij het aandurven om deze parkeernorm te hanteren i.c.m. deelmobiliteit. De deelauto's zijn ter ondersteuning van het OV. Twee (extra) deelauto's in het stationsgebied zijn volgens onze inschatting nodig voor de 198 woningen die we toevoegen. Er zijn verschillende deelmobiliteitsconcepten die kunnen worden toegepast.

REFERENTIEBEELDEN
DE ZWARTE HOND



Boezemweg Rotterdam

De Zwarte Hond is een ontwerp bureau voor architectuur en stedenbouw. Vanuit Groningen, Rotterdam en Keulen ontwerpen we met veel plezier projecten die gekarakteriseerd worden door een verrassende vanzelfsprekendheid. Omdat we architectuur en stedenbouw combineren in één bureau overzien we de verschillende krachten die er spelen op een plek. We kunnen goed inschatten wat waarde toevoegt en de leefkwaliteit vergroot: voor de bewoner, de straat, de buurt en de stad. Onze ontwerpen staan stevig op de grond en kunnen tegen een stootje. Ze volgen de taal van hun omgeving, maar hebben een subtiële eigenheid die verrast. Dat zit hem in de detailering, het materiaal, de sterke verbinding tussen binnen en buiten en slim en flexibel gebruik van de ruimte.



Stationsontwikkeling Hilversum



Stadshagen Zwolle



De Martinus Arnhem



Brusselplein Leidsche Rijn



Pompenburg Rotterdam



Floating Gardens Amsterdam

Maak het verschil

Synchroon is een stedelijke ontwikkelaar. Wij worden gedreven door het maken van mooie gebouwen in en bij de stad waarbij zingeving, gebruik en schoonheid elkaar tot in detail versterken. Gebouwen die op positieve wijze impact hebben op mens, natuur en maatschappij en écht het verschil maken.

We willen met dit initiatiefplan een bijdrage leveren aan het versterken van de stadsentree en ondersteunen bij het invullen van de doelen van Nissewaard 2040. Dit willen wij doen door het creëren van een plek waarbij scholing, horeca, werken en wonen bij elkaar komen in een fris gebouw.



Schieveste Schiedam

WITT Woerden



DeZwarteHond.

Aert van Nesstraat 45
3012 CA Rotterdam

Postbus 25160
3001 HD Rotterdam

010 – 240 90 30
info@dezwartehond.nl
www.dezwartehond.nl

SYNCHROON

Stadsplateau 14
3521 AZ Utrecht

Postbus 431
3500 AK Utrecht

088 – 010 57 00
info@synchron.nl
www.synchron.nl

