



Bouwhoogten en typen

In het gebied zijn zes woontorens opgenomen van maximaal 14 lagen hoog. Deze staan op een afstand van 360 meter van elkaar verwijderd. De torens geven op die wijze de maat van de locatie NoordoEVERS aan.

Onderling zullen de torens verschillend zijn van oriëntatie en architectuur.

De appartementengebouwen bevinden zich hoofdzakelijk aan de zijde van de dijk. Er is gekozen voor een gesloten bouwblok, waarbinnen een hof met het karakter van een besloten tuin. Overdag kan deze toegankelijk zijn en 's avonds en 's nacht gesloten.

De hoogte van deze blokken varieert van drie tot zes lagen. Onder de blokken wordt geparkeerd.

Grondgebonden woningen bevinden zich voornamelijk in de bebouwingszone aan het water. Hier bevinden zich stadswoningen aan de laan, kadewoningen aan het water en eengezinswoningen met tuinen aan de straten. Geparkeerd wordt op straat of eigen terrein.

De bebouwing op de Galgeplaat speelt in op het bijzondere karakter van dit gebied. Deze besloten (naar binnen gekeerde) bebouwing wordt ontsloten door een landweg. Het groene karakter van de Galgeplaat loopt tot aan deze bebouwing. Private tuinen zijn er dus niet aan de buitenzijde.

Alle bewoners parkeren ondergronds of half-verdiept.

(Culturele) voorzieningen

De niet-woonfuncties zijn gesitueerd rond de pleinen in het plangebied. Dit zijn de meeste geschikte plaatsen voor vestiging van b.v. medische centra, kinderdagverblijven en winkels. Ook daghoreca en restaurants kunnen zich daar uitstekend vestigen.

In het plangebied bevindt zich een aantal te handhaven oude gebouwen en loodsen, die uitermate geschikt zijn voor de horeca-functies.

Voor het Noordpark bestaat de mogelijkheid om een museum voor moderne beeldende kunst te vestigen in combinatie met het reeds bestaande Beeldenpark.

Op de huidige sportvelden (Zwijndrecht) komt geen bebouwing. Er wordt wel gekeken of de sportvelden nog opgeknapt worden.

In het Voorlopig Stedenbouwkundig Ontwerp is een jachthaven opgenomen, waardoor de huidige aanlegplaatsen verbeterd en/of opnieuw ingericht worden.

Sophiapolder

In de toekomst zal de Sophiapolder toegankelijk zijn middels een veerpont. Een voorlichtingscentrum en een theetuin zullen deze plek compleet maken.

Ecologie

De Sophiapolder biedt een geweldige kans voor de ontwikkeling van riviergebonden getijden-natuur, rijk bloeiende planten (veldboeketten!), waadvogels en kolonies van reigerachtigen. Met zijn circa 80 hectare is het gebied groot genoeg om er een zeer afwisselend landschap te laten ontstaan, met slikken, gorzen en vloedbossen, waarin de natuur zelf de inrichting bepaalt. De belangrijkste ingreep die nodig is, bestaat in het (deels) wegnemen van de kade rond het eiland. Daardoor krijgt het water weer toegang tot het gebied en worden de natuurlijke opbouw en het onderhoud van het eiland hervat.

De Galgeplaat ligt weliswaar dichtbij de stad, maar op een rustige morgen kun je er nog steeds bijzondere dieren aantreffen: een ijsvogel die over het water scheert, een jagende zilverreiger en diverse soorten eenden. Het gebied wordt onderdeel van een doorgaande wandel- en fietsroute, waarin ook de oeverzones van de wijk zijn opgenomen. Dit is een plek voor een speelruimte, waar kinderen van alle leeftijden uit de wijk kunnen spelen in de natuur - met touwbruggen, klimbomen, vlotvaren, waterwerken etc.



Colofon

Uitgave van ROM-D/Projectbureau
NoordoEVERS
Mw. L. Bijmagne,
tel. 078 - 648 06 65

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Dhr. A. Hoogesteger,
telefoon 078 - 684 32 43

Gemeente Zwijndrecht
Mw. A. van der Laak,
telefoon 078 - 620 65 99

Provincie Zuid-Holland

Rijkswaterstaat

Redactie:
Werkteam Communicatie NoordoEVERS

Vormgeving:
Impuls Publiciteit, Papendrecht



maart 2003

Afsluiting

De nieuwe wijk grenst direct aan het water van de Rietbaan en de Strooppot. Niet alleen het uitzicht over deze oude waterlopen en de Sophiapolder daarachter is een kwaliteit van de nieuwe woonlocatie. Door gebruikmaking van ecologische aspecten wordt er gewoond in een groene, natuurlijke omgeving.

Veel Nederlanders dromen ervan. Slechts voor weinigen is het weggelegd, want huizen in een natuurlijke omgeving zijn schaars (en duur) en bouwen in of bij bestaande natuurgebieden is niet of nauwelijks toegestaan. Wel is het mogelijk om bij het ontwikkelen van nieuwe woonlocaties, direct ook de ontwikkeling van een nieuw natuurgebied te starten. Dat is ook precies wat er in NoordoEVERS gaat gebeuren. De uitgangspositie is daarbij riant.

Natuurlijke processen zijn nog volop aanwezig en kunnen in alle delen van het gebied een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit leveren. Uitgangspunt is dat steeds zoveel mogelijk winst wordt geboekt voor planten, dieren en mensen.



Samenvatting Masterplan NoordOEVERS



Inleiding

In opdracht van het projectbureau

Noordoevers heeft

De Architectengroep Amsterdam een

stedenbouwkundige Masterplan

gemaakt voor de Noordoevers.

Uitgangspunt van dit Masterplan is

het toegankelijk en bereikbaar maken

van de oevers van de Noord.

Bovendien moeten de oevers zo inge-

richt worden, dat er een

aantrekkelijke plek ontstaat om te

wonen en te recreëren.

In het Masterplan Noordoevers

worden drie gebiedseigen gebruiks-

vormen geprojecteerd op het gebied:

woningbouw, natuur dicht bij de stad

en waterberging. De inzet is om de

unieke ecologische en maatschappe-

lijke eigenschappen zo goed mogelijk

te benutten en te integreren.

Door het unieke van deze locatie en

door rood, groen en blauw¹ op een

duurzame manier te koppelen zal de

ruimtelijke kwaliteit van het gebied

worden verhoogd.

¹ Rood = bebouwing, groen = natuur
en blauw = water

Huidge situatie

Het Noordoevers-gebied is gelegen bij het zogenaamde drierivierenpunt, de kruising van drie grote rivieren: de Oude Maas, de Beneden Merwede en de Noord. Het is een strook buitendijks gebied, gelegen in de gemeenten Zwijndrecht en Hendrik-Ido-Ambacht, met name in gebruik als bedrijfs- en sportterrein, landbouwgebied en groengebied.

Op een klein aantal locaties wordt ook gewoond. De gehele locatie ligt tamelijk geïsoleerd en doet rommelig aan. Er zijn natuurlijke en recreatieve elementen aanwezig, maar deze zijn slecht bereikbaar en zijn niet uitnodigend.

Het Noordoevers-gebied is onder te verdelen in de volgende locaties (van noord naar zuid):

Antoniapolder:
in gebruik als bedrijventerrein;

Rietbaan:
de Rietbaan is een bedrijvengebied, waar industriële activiteiten, zoals metaalrecycling en scheeps onderhoud, worden afgewisseld met kleinschalige bedrijven en enkele woningen.

Sophiapolder:

een eiland, gelegen in de Noord, met een agrarische functie. Het eiland is niet vrij toegankelijk en heeft bij extreem hoge waterstanden een waterbergingsfunctie.

Noordpark en omgeving: in dit gebied bevinden zich een park met beeldentuin, sportvelden, de gemeentewerf en bedrijvigheid aan de Strooppot. Door de geïsoleerde ligging maken weinig mensen gebruik van het park.

Galgeplaat:

deze landtong gelegen tussen de Strooppot en de Noord is niet openbaar toegankelijk. Op de landtong zijn een waterpartij en een wilgenvaldebos te vinden.



Nieuwe situatie

Bij de ontwikkeling van het Masterplan Noordoevers hebben het karakter en de historie van het gebied centraal gestaan. Het karakter wordt voor een groot deel bepaald door de relatie met het water.

Op elf plekken wordt niet gebouwd, waardoor landschappelijke zones ontstaan die deze relatie waarborgen.

Om de historie van het gebied tot uitdrukking te laten komen is ervoor gekozen om een aantal bestaande gebouwen, kades en artefacten² te behouden.

Daarnaast is duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerp. Ook aspecten als duurzaam waterbeheer, zongericht verkavelen, autoluwe wijken en het versterken van ecologische structuren hebben een rol gespeeld bij het opstellen van het Masterplan.

Bebouwingsvrije zones

Het Noordoevers-gebied is een complex gebied voor wat betreft bebouwingsvrije zones. De Betuwelijn en een hogedruk gasleiding doorkruisen het gebied, waardoor niet het hele gebied bebouwd kan worden. Daarnaast worden er door Rijkswaterstaat en de provincie Zuid-Holland eisen gesteld ten aanzien van bebouwing vlakbij de oevers en/of op buitendijks terrein. Ook het Waterschap IJsselmonde stelt eisen ten aanzien van bebouwing bij de dijk. Tevens dient

rekening te worden gehouden met milieu-eisen voor wat betreft geluid.

Al met al een complexe opgave voor de ontwerpers van het Masterplan.

Stedenbouwkundig plan

Het zal 10 tot 15 jaar in beslag nemen om de gehele woonlocatie Noordoevers te ontwikkelen. Om de kwaliteit van de gehele woonlocatie te waarborgen zullen bepaalde onderdelen van het ontwerp strikt worden vastgelegd in de op te stellen bestemmingsplannen voor Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. Vanzelfsprekend zal er in de loop van de ontwikkeling verandering optreden in de vraag naar woningen en voorzieningen. Het Masterplan Noordoevers en de bestemmingsplannen zullen daarvoor ruimte bieden.

Binnen het totale project zullen minimaal 1200 woningen worden gebouwd: eengezinswoningen, kadewoningen, appartementengebouwen en een aantal woontorens. Aan de (nog te selecteren) ontwerpers van de woningen zal de opdracht worden meegegeven om deze woningen zo te ontwerpen dat deze in de toekomst verschillende doelgroepen en veranderende woonwensen (generatieproof en levensloopbestendig) kunnen bedienen. Gebleken is dat er op korte termijn een tekort aan woningen en bijbehorende voorzieningen voor de jonge middel- en hogeropgeleide bevolking en dito voor oudere bewoners is. Om dit tekort op te vangen zal in eerste instanties

voor deze groepen worden gebouwd.

Zonering en clusters

De structurering van het gebied in een aantal open groene zones en 10 bebouwde clusters vormt een van de belangrijkste aspecten in het ontwerp voor het Masterplan. Deze structuur maakt de locatie tot een samenhangend gebied, waarbij de bebouwing een relatie heeft met de maat en de schaal van de verkavelingen uit het verleden.

Hoogteverschillen

Het contact met het water is een van de belangrijkste kwaliteiten van het gebied. Zo veel mogelijk wordt daarom gepoogd dat contact fysiek te bewerkstelligen door de huidige oeverhoogten te handhaven of te verlagen. Het betreft hier wandelgebieden en delen van groene zones, die derhalve regelmatig kunnen onderlopen.

Uiteraard moet er veilig gewoond kunnen worden. Volgens Rijkswaterstaat is de veilige hoogte in buitendijkse gebieden vastgesteld op 4,2 m. + NAP.

In het ontwerp krijgen alle woonclusters een unieke gemiddelde aanleghoogte. Deze is zo veel mogelijk gerelateerd aan de huidige situatie. De reeds in het gebied aanwezige hoogteverschillen worden maximaal benut om in elke cluster een stapsgewijze overgang van dijk naar water mogelijk te maken.

² Voorwerpen/gebieden uit vroegere tijden.

Oevers

De bestaande oevers typeren zich door een grote differentiatie. Dit dient zo veel mogelijk behouden te worden, alhoewel een aantal oevers wel hersteld zal moeten worden.

De oevers dienen natuurlijk te zijn en zoveel mogelijk toegankelijk voor bewoners uit de wijk en recreanten.

Stroming, bureau voor natuur- en landschapsontwikkeling, onderscheidt in het gebied vier mogelijke oeverzones, die elk een andere hoogteligging en inrichting krijgen:

* lage oeverzone: deze zal permanent onder water liggen. Dit biedt mogelijkheden voor vissen en watervogels. Ook kunnen bewoners direct met een roeibootje of kano het water op om de krekten te verkennen.

* droge oeverzone bij eb: met vloed vult deze zone zich. Door deze zone wordt duidelijk, dat de Noord een getijdenrivier is. Bij vloed kan er gevist worden. Bij eb kan de wandeling voortgezet worden door middel van stapstenen of een boardwalk.

* hogere oeverzone: deze zal alleen bij extreme situaties met water gevuld worden. Het onstuimige karakter van weer, water en wind, wordt daarmee ook in de wijk beleefd.

* Droge oeverzone: deze zone is hoogwatervrij, maar wel als uitkijkpost op de rivier georiënteerd.

Route en verbindingen over land en water

De hoofdroute voor autoverkeer bevindt zich op de Veersdijk en Ringdijk. Vanaf de dijk worden de verschillende woonclusters ontsloten. Aan deze route worden de bushaltes gesitueerd.

Binnen het plangebied zijn er twee plaatsen, waar de Waterbus kan aanmeren:

- de aanlegplaats voor de veerpont naar de Sophiapolder kan hiervoor dienst doen;
- bij een eventueel toekomstige museumlocatie in het Noordpark.

Er zijn twee fietsroute. Eén van die routes loopt langs de dijk. De andere route loopt vanuit Zwijndrecht via het Noordpark over de Galgeplaat. Bij de Strooppot kan overgestoken worden om via de dijk of de woonclusters weer op de dijk in Hendrik-Ido-Ambacht uit te komen. Vanwege de ontwikkeling van de Volgerlanden zal op deze locatie een goede aansluiting gemaakt moeten worden.

In het gehele gebied kan, afhankelijk van de waterstanden (zie onder "oevers") langs de rivier gewandeld worden.

Openbare Ruimte

Alle woonclusters worden rechtstreeks vanaf de dijk of via een parallelweg ontsloten. De wegen, die min of meer parallel aan de dijk lopen, hebben het karakter van een laan en worden voorzien van bomen. Afhankelijk van de ligging van die laan wordt gekozen voor geknotte wilgen of bijvoorbeeld platanen.

De straten haaks op de dijk georiënteerd worden niet voorzien van bomen om het zicht op de rivier te behouden.

Op kades zal gekozen worden voor een "transparante" boomsort als bijvoorbeeld de Gleditsia.

Bewoners parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein en bezoekers op de openbare weg. De parknorm per woning is twee parkeerplaatsen.

