

RUIMTELIJKE VERKENNING WONINGBOUWONTWIKKELING WILLEMSTAD-OOST

Gemeente Moerdijk

17 november 2021

NOVAFORM

OPGESTELD IN OPDRACHT VAN

Novaform Vastgoedontwikkelaars

Flight Forum 146
5657 DD Eindhoven
(088) 248 29 29
info@novaform.nl

DOOR

LAP Landscape & Urban Design

Posthoornstraat 19
3011 WD Rotterdam
+31 (0) 6 53 48 60 61
www.laplab.eu



RUIMTELIJKE VERKENNING WONINGBOUWONTWIKKELING WILLEMSTAD-OOST

Gemeente Moerdijk



1. Locatie & Geschiedenis 8
2. Ambitie 16
3. Ruimtelijke verkenning 30
4. Structuurontwerp 46
5. Kloosterblokpark 54
6. Planlagen 66

INLEIDING

HET IS GOED WONEN IN WILLEMSTAD

De intieme historische stad aan het Hollands Diep combineert Brabantse gezelligheid met de ruimtelijkheid van Zeeland. Voor u ligt de ruimtelijke verkenning voor een stadsuitbreiding in de Ruigen Hilschen polder. Hier wordt voorzien in de wens van de huidige bewoners om te kunnen doorstromen en wordt ruimte gecreëerd om in te kunnen stromen. Daarnaast verwelkomt de uitbreiding nieuwe inwoners en draagt daarmee bij aan het op peil houden van de voorzieningen in Willemstad.

Klimaatbestendigheid, waterrijk, groen, verduurzaming en ruimtelijkheid zullen belangrijke thema's zijn voor deze stadsuitbreiding. En ook een gezonde levensstijl met meer beweging en ontmoeting wordt gestimuleerd. Speciale aandacht zal uitgaan naar de vormgeving van de openbare inrichting en de natuurlijke aanhechting op het bestaande weefsel van de stad, als ook de verbinding met het omliggende landschap. Wandel- en fietsroutes leiden je net zo makkelijk naar het intieme centrum als naar de weidse polders of de dijk, uitnodigend om de eigen woonomgeving te ontdekken en waarderen.

Dit document vormt enkel een ruimtelijke verkenning waarin de eerste gedachtes voor de ambitie en verschillende ruimtelijke kwesties worden getoond. Wij werken dit graag in co-productie met de gemeente, omwonenden en andere stakeholders verder uit. Op naar een gezamenlijk plan voor meer goed wonen in Willemstad. We kijken uit naar het vervolg en de samenwerking!

1. LOCATIE & GESCHIEDENIS



LOCATIE

‘Morgen is vandaag.’

GESCHIEDENIS

Het plaatsje Ruigenhil, een voorstraatdorp met de Voorstraat en de Groenstraat en Achterstraat als achterstraten, is opgenomen in de tussen 1583 en 1587 gebouwde vesting van Willemstad.





1900



1950



1970



2019





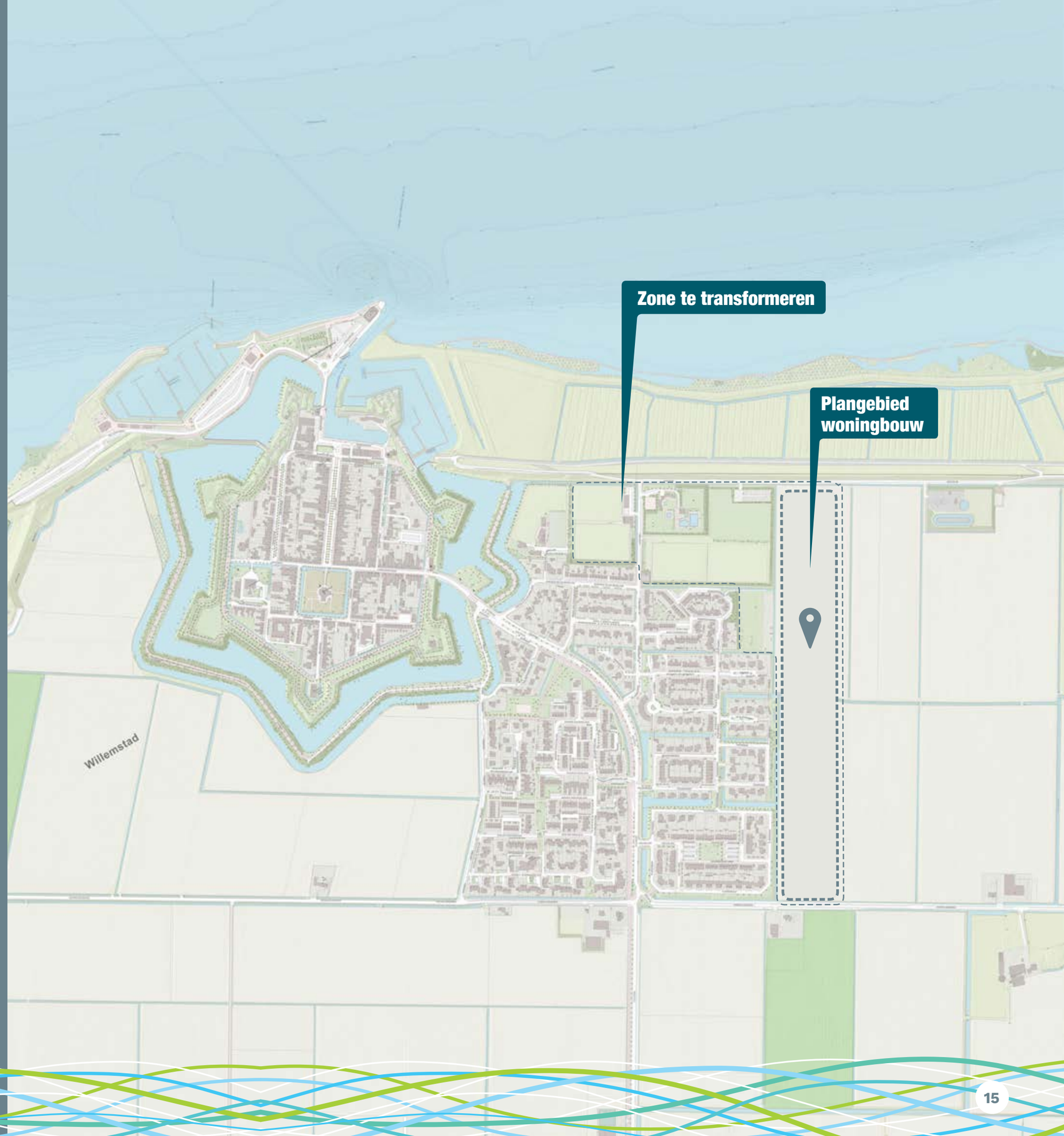











Zone te transformeren
Plangebied woningbouw
Willemstad

2. AMBITIE

KADERS EN AMBITIES GOED WONEN



WATERRIJK

Bij de transformatie van bouwland naar woongebied moet er rekening worden gehouden met watercompensatie. Enerzijds willen we zoveel mogelijk water bufferen en infiltreren in het te ontwikkelen gebied maar anderzijds biedt oppervlakte water ook veel woonkwaliteit. Het waternetwerk is ontworpen als een rondgang en voldoende breed vormgegeven voor eenvoudig onderhoud.



KLIMAATBESTENDIGHEID

De openbare ruimte wordt ontworpen om voorbereid te zijn op extremen in het weer. Langdurige droogte of juist extreme regen in korte tijd. Bomen in de straat horen bij klimaatbestendig bouwen. Ze beschermen ons tegen de harde wind en felle zon. Op groene daken wordt regen vastgehouden en beplanting op de gevel verkoelt in de zomer en beschermt tegen de kou in de winter.



GROEN

Groen is nodig om te leven. De groene oostrand langs de bestaande wijk kent veel zijkanten en achterkanten van woningbouw. Het oogt als een schouwpad van de watergangen. Met de komst van de nieuwbouw willen we het groen opwaarderen met meer water, klimaatbomen en speelplekken voor schillende leeftijden. Formele speelplekken en informele natuurlijke spelaanleidingen.



DUURZAAMHEID

Nieuw bouwen is duurzaam bouwen. Woningen zijn zeer goed geïsoleerd en sterk gebouwd. Zelfs zo goed dat er geen spleetjes meer zijn voor kleinere dieren daarom bouwen we natuurinclusief. We nemen nestkasten mee in het metselwerk en bouwen erfafscheidingen met een egelpoortje. Zonnepanelen en warmtepompen zorgen voor de benodigde elektriciteit en warmte.

















FIJNE PLEKKEN MAKEN











REFERENTIES INRICHTING OPENBARE RUIMTE



AMBITIES GROEN & KLIMAATADAPTATIE

DOELGROEP + WONINGPRODUCT





In Willemstad heerst druk op de woningmarkt. Daardoor is het voor haar inwoners lastig te starten of door te stromen binnen de kern. Met de randstad aan de horizon en de huidige woning schaarste is ook de druk door instroom alleen maar toegenomen. De markt in Willemstad is op slot komen te zitten. Dit betekent dat er in Willemstad woningen in alle segmenten moeten worden vrijgemaakt. Met het uitbreidingsplan in Willemstad Oost willen we juist die ruimte op de woningmarkt creëren. In de eerste plaats voor de bewoners van Willemstad en de gemeente Moerdijk.

De afgelopen jaren is onder andere door het thuiswerken een landelijke trend zichtbaarder geworden. Bewoners zijn steeds kritischer hun woon- en omgevingskwaliteit gaan beoordelen. Men wil meer ruimte, maar ook kwalitatief betere ruimte. Een andere trend is de vraag naar seniorenwoningen. Ook hierop willen we in het uitbreidingsplan inspelen.

Voor het woningbouwprogramma voor Willemstad Oost kan gedacht worden aan een mix van korte en langere rijwoningen, tweekappers en geschakelde herenhuizen tot aan vrijstaande woningen. Maar ook aan gelijkvloerse woningen met onderhoudsarme buitenruimte. Door het accent op doorstroming te leggen komen er woningen aan de onderkant van de markt vrij.

Voor het exacte woningbouwprogramma zal aansluiting worden gezocht bij de woningbehoefte in Willemstad. Daar zal nader onderzoek naar gedaan worden. Ook gaan we graag het gesprek aan met de gemeente Moerdijk om dit gezamenlijk vorm te geven.











OPDELING VAN WANDEN





UITBLINKER



Warme architectuur met ambacht, passend bij de historische vestingstad maar ontegenzeggenlijk van nu.













GRONDGEBONDEN WONINGEN





LANDELIJK WONEN

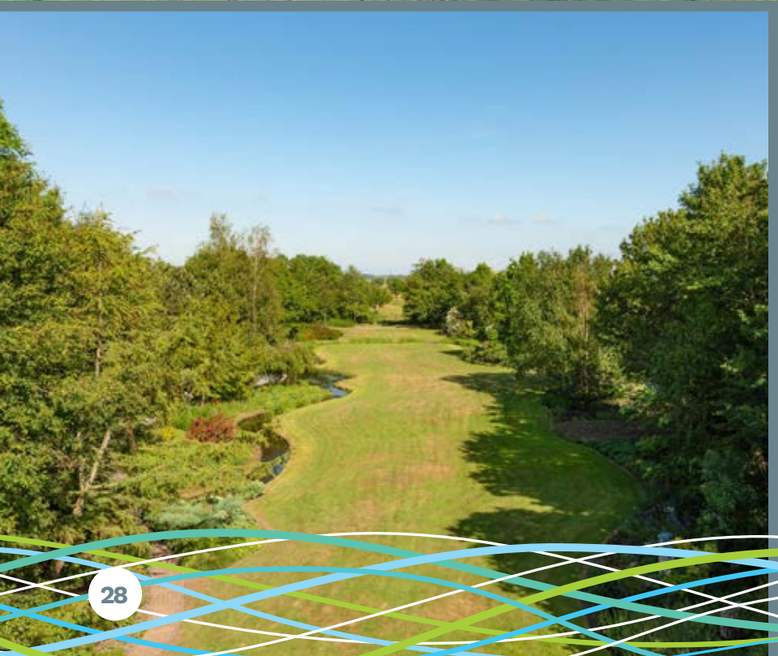
VRIJSTAANDE VILLAS





Royaal buiten wonen aan de rand van de stad. Bijzondere gezinnen gezocht voor deze unieke agrarisch getinte natuurlijke percelen. Co-creatie en grootse zelfbouw is hier mogeljk.

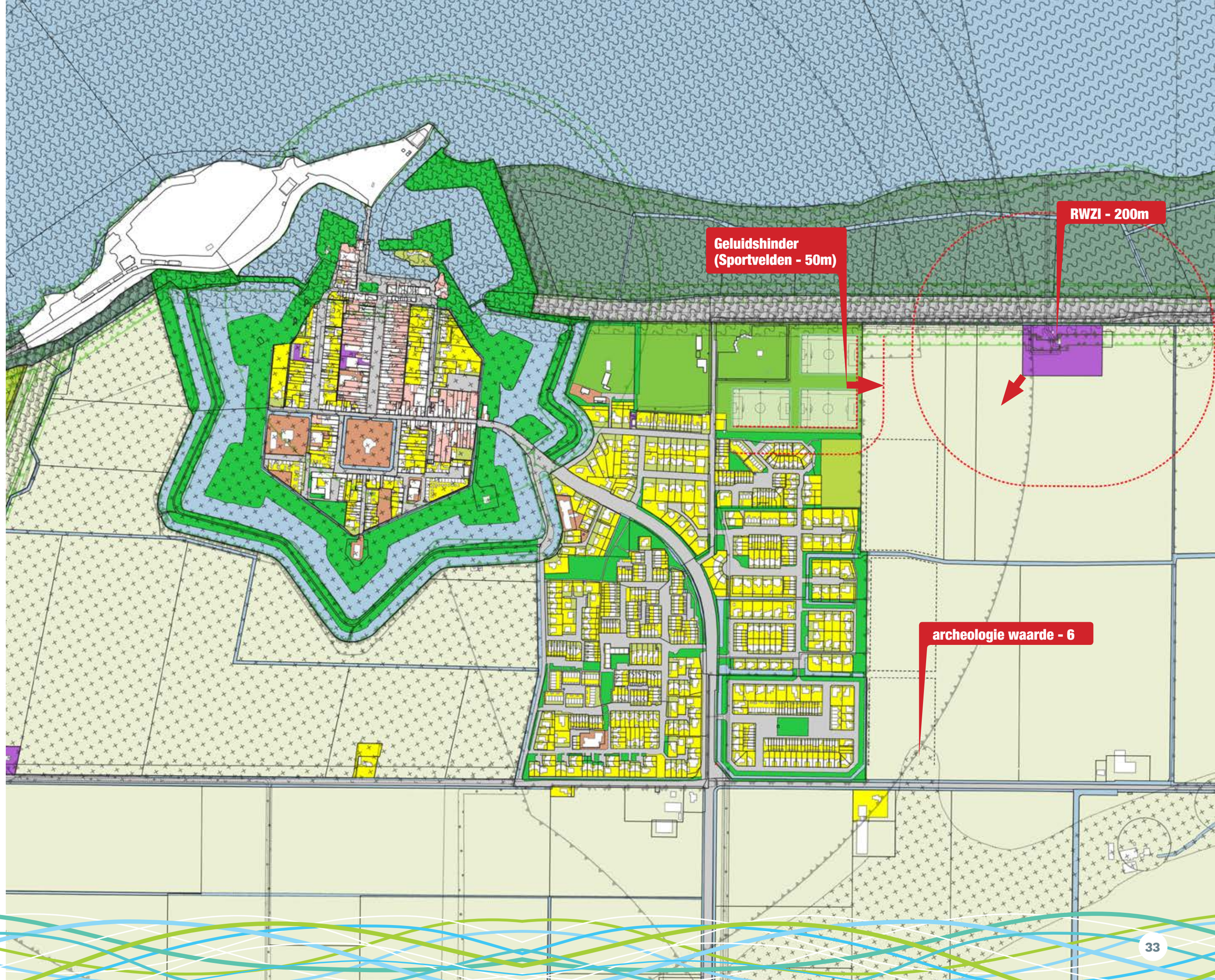






3. RUIMTELIJKE VERKENNING

BESTEMMINGSPLANTECHNISCHE OMGEVINGSFACTOREN



STARTKAART PLANVISIE



OVERZICHTSKAART PLANVISIE



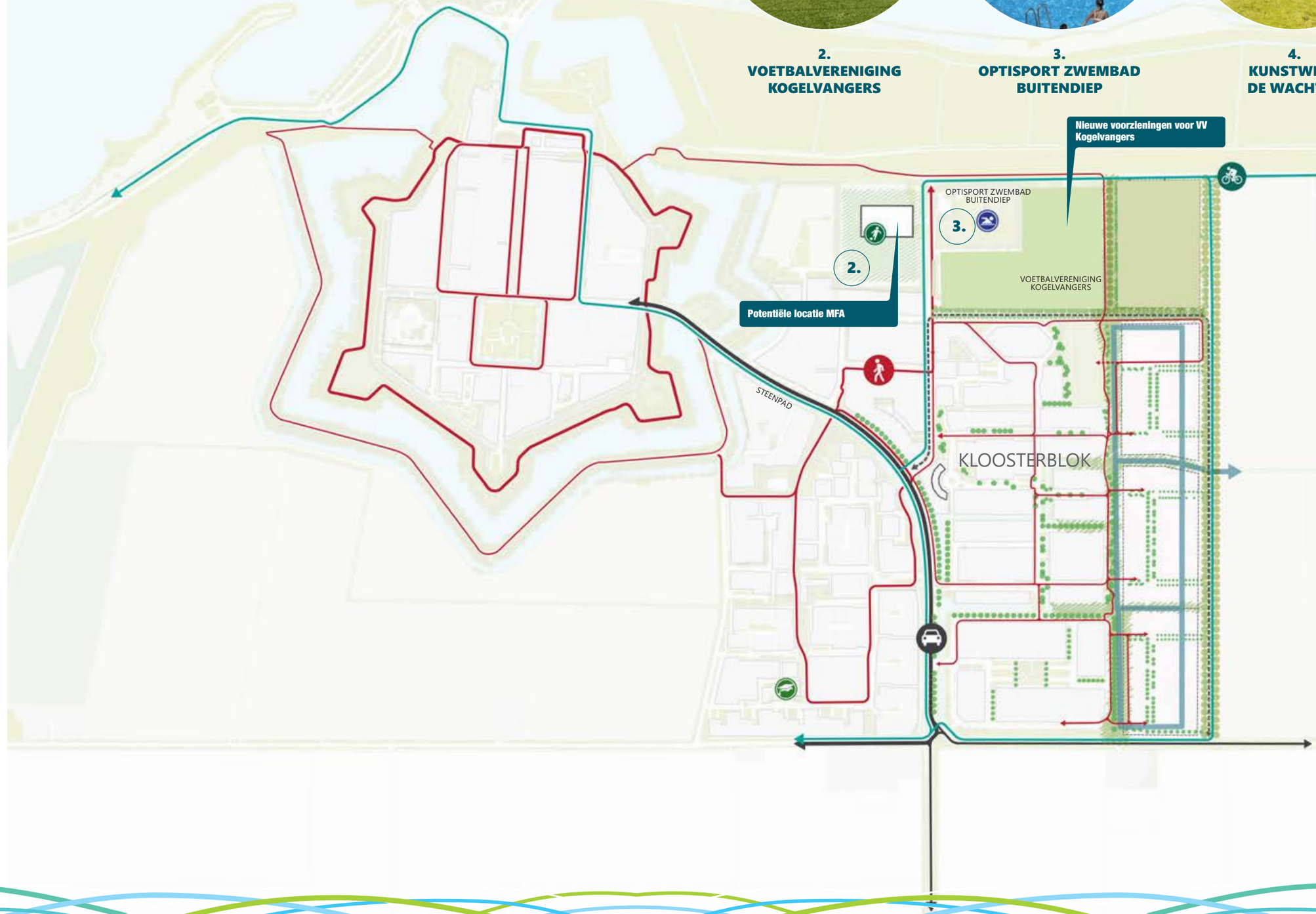
2.
VOETBALVERENIGING KOGELVANGERS



3.
OPTISPORT ZWEMBAD BUITENDIEP



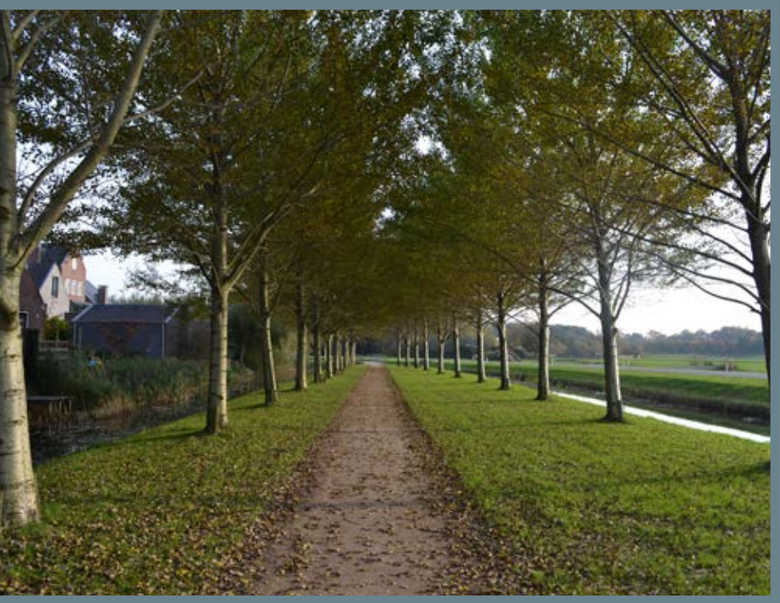
4.
KUNSTWERK DE WACHTER

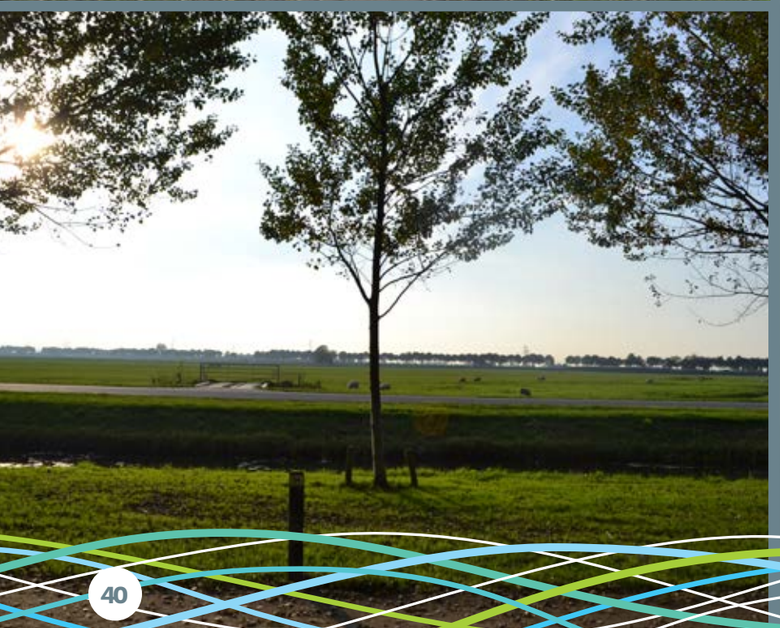


Het uitzicht over de Ruigen Hilschen polder is voor iedereen een alledaags genoegen.



ECOLOGISCHE HAGEN EN BOMENSINGELS





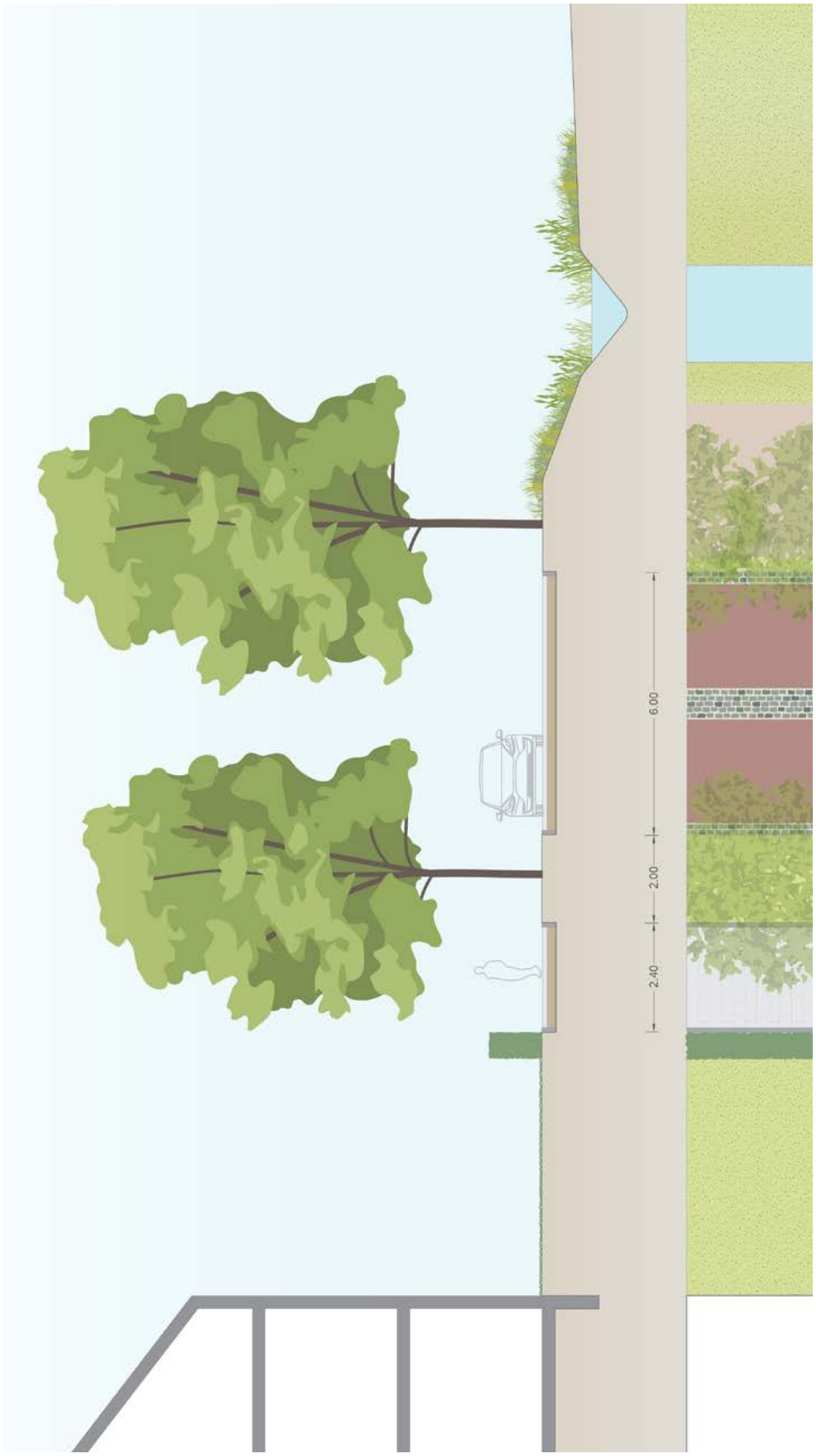


REFERENTIE SCHAAPSWEG DEN BOMMEL

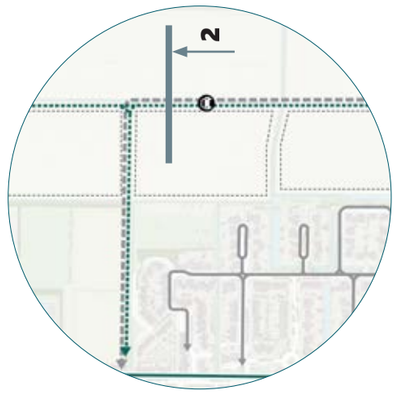


REFERENTIES INPASSING INFRA

INPASSINGSQUICKSCAN



PROFIEL 1





INPASSINGSQUICKSCAN



PROFIEL 2



4. STRUCTUURONTWERP

STRUCTUURVOORSTEL
RUIMTELIJKE VERKENNING

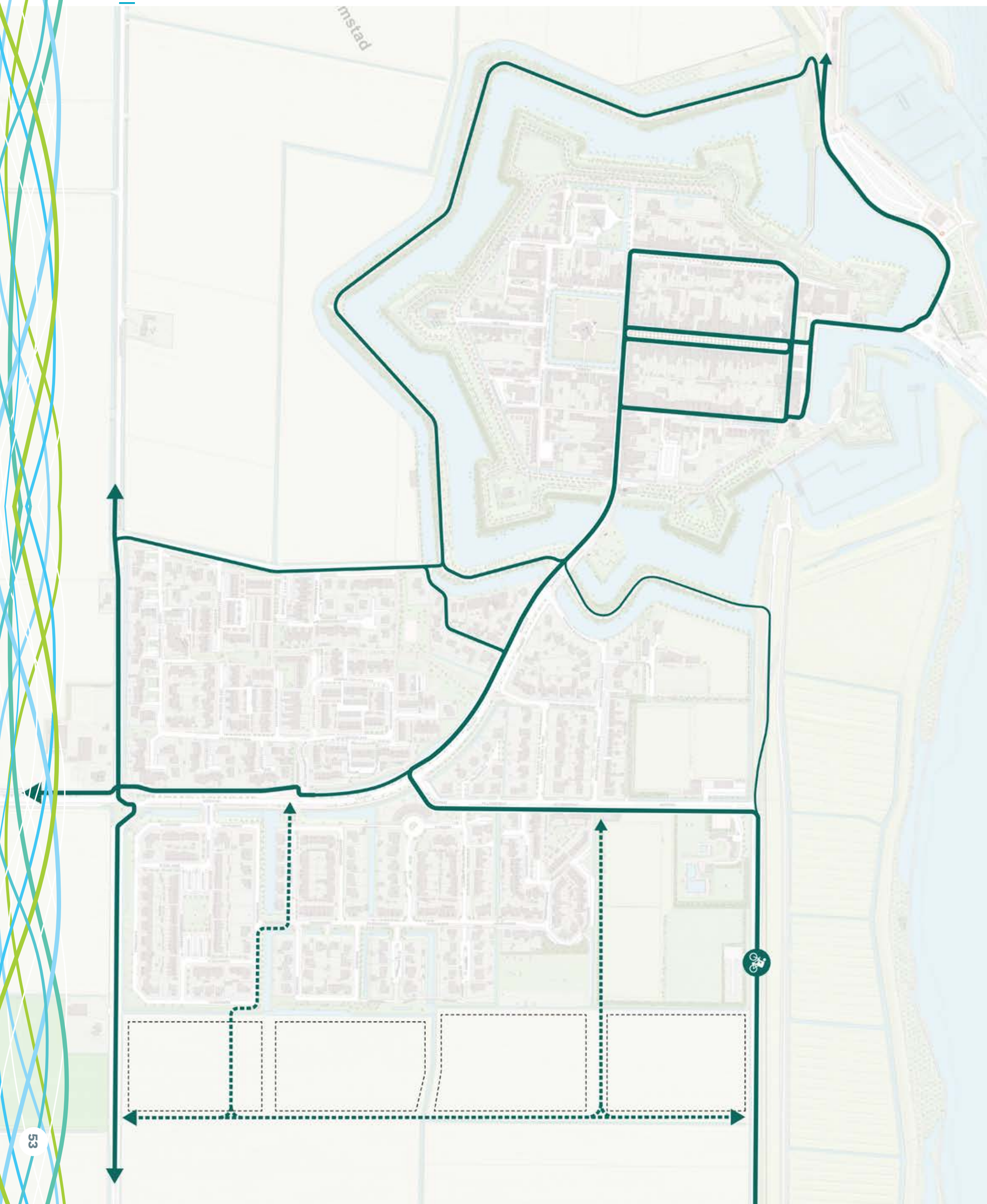


STRUCTUURVOORSTEL
RUIMTELIJKE VERKENNING



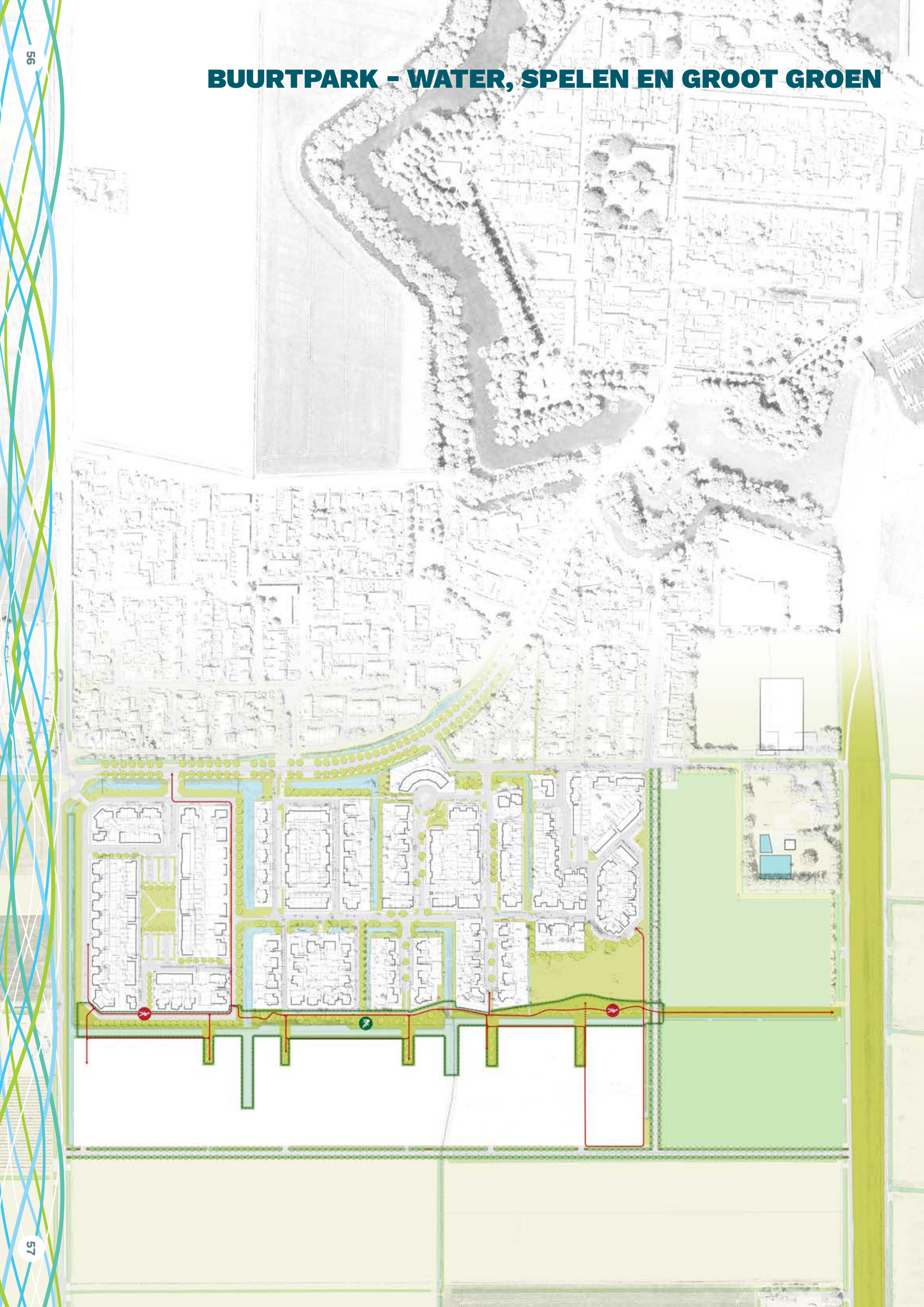
STRUCTUURVOORSTEL
RUIMTELIJKE VERKENNING

F1



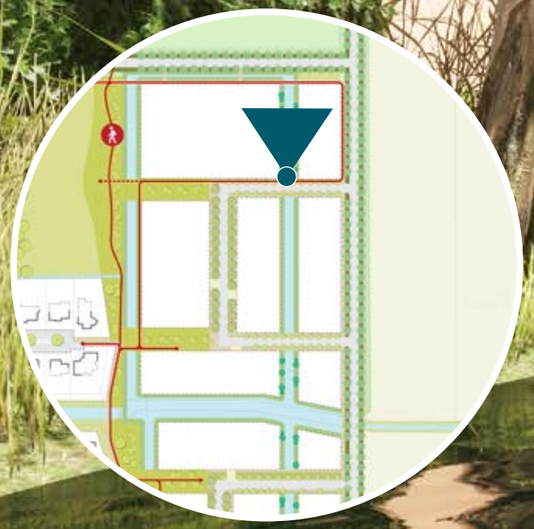
5. KLOOSTERBLOKPARK

BUURTPARK - WATER, SPELEN EN GROOT GROEN





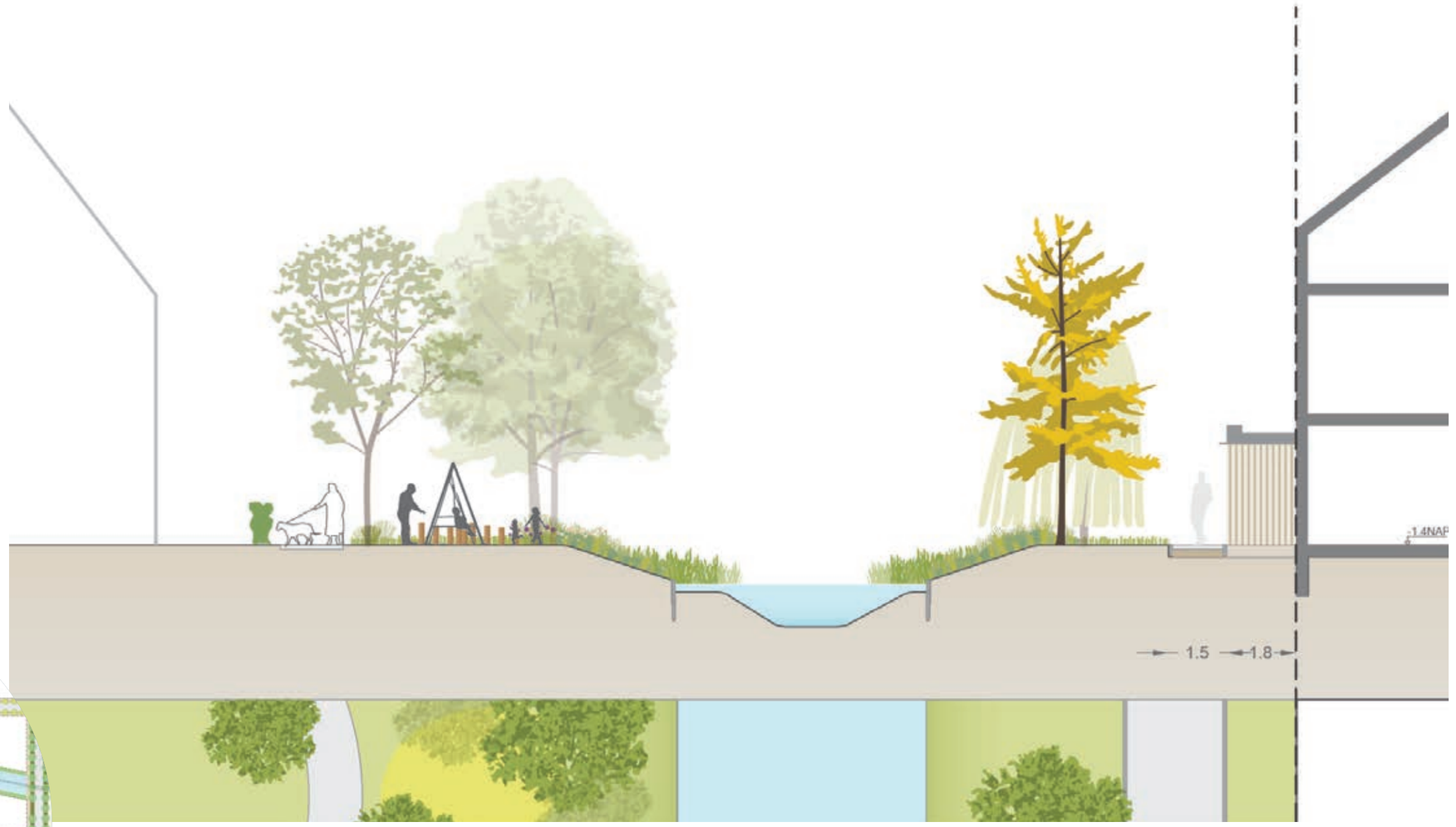
DE NIEUWE WONINGUITBREIDING BETEKENT VOOR DE BESTAANDE WONINGEN DAT ER EEN NIEUW INGERICHT GROENGEBIED KAN WORDEN AANGELEGD WAARBIJ ONTMOETEN, SPELEN EN ECOLOGIE CENTRAAL STAAN





WATER SPEELT EEN BELANGRIJKE ROL IN DEZE KLIMAATADAPTIEVE WOONWIJK. VEEL TUINEN KUNNEN EEN VERBINDING MET HET WATER KRIJGEN EN DIT BIEDT GROTE KANSEN VOOR DE BIODIVERSITEIT

DOORSNEDE



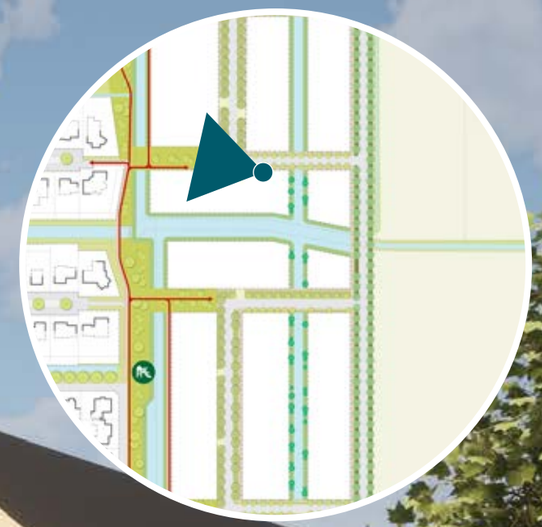


PROFIEL 1.





EEN KANS OM OUD EN NIEUWE TE VERBINDEN MET GROEN EN BLAUW.



DOOR AUTOLUW TE ONTWERPEN KUNNEN DE KINDEREN WEER SPELEN IN DE BUURT VOOR HET HUIS.

6. PLANLAGEN

UITLEG PLANLAGEN IN HUIDIGE SITUATIE EN MOGELIJKE UITBREIDING

HUIDIGE SITUATIE



BOUWBLOKKEN



AUTOVERKEER

VOORBEELDUITWERKING VAN MOGELIJKE TOEKOMSTIGE SITUATIE





5 UITLEG PLANLAGEN IN HUIDIGE SITUATIE EN MOGELIJKE UITBREIDING

HUIDIGE SITUATIE



GROEN



WATER

VOORBEELDUITWERKING VAN MOGELIJKE TOEKOMSTIGE SITUATIE





LAP

Landscape & Urban Design