Stedenbouw – 1

Het riet in Het Zand

Met fase 6 krijgt nieuwbouwwijk Het Zand een herkenbaar en pregnant gezicht. In de door de gemeente gekozen verkavelingsopzet liggen immers drie van de vier bebouwingsclusters aan de hoofdstructuur van Ridderkerk; aan de Donkerslootweg en aan de Erasmuslaan.
Deze ligging heeft in hoge mate de stedenbouwkundige hoofdopzet bepaald. Terwijl het aan de binnenkant gelegen cluster volop aan de bestaande wijk refereert, dienen de overige drie clusters een nieuw thema uit te dragen: Wonen in het riet.

Met deze keuze wordt een “lommerrijke uitstraling van de Donkersloot gecontinueerd” en “een overgang tussen de woonwijk en deze drukke hoofdontsluiting gecreëerd.” Aan deze twee in de Stedenbouwkundige randvoorwaarden genoemde doelstellingen willen wij een derde toevoegen: Het verankeren van de wijk in een landschappelijk-historische setting.
In onze ogen een fraaie ontwikkeling die wij graag tot realiteit willen brengen.

Terwijl het concept en de verkaveling vast staat, rijst de vraag hoe het wonen in het riet het beste kan worden waargemaakt. De basis voor ons antwoord ligt in de landschappelijke invalshoek van ons voorstel:

- Wij brengen een helder onderscheid aan in de materialisering en de uitstraling van het openbare gebied. In de L-vormige zone van de riet clusters worden andere materialen toegepast dan in de zone van de velden. De basis vormt een bloemenrijk, extensief beheerd grasgebied waarin de bebouwing ligt. Verder bestaat de beplanting uit bomen uit de familie van de wilgenboom en uit oeverbeplanting in de vorm van riet. De verharding is afgestemd op het gebruik en dus geminimaliseerd; zo groen mogelijk en zo verhard als nodig!

- Het bebouwingscluster behorend bij de velden voert naadloos de eerder gerealiseerde stedenbouwkundige opzet voort. De drie straten rondom het cluster gaan in de bestaande wegen op; de woonbebouwing wordt gekenmerkt door een klassieke opzet met voortuinen, bouwblokken en achtertuinen tegenover elkaar.

- De drie bebouwingsclusters ‘in het riet’ worden anders. Ze kenmerken zich door een collectieve uitstraling en een directere aansluiting van het gebouw aan het maaiveld: de waterwoningen grenzen met hun doorlopende verandazone aan het groen; de patiowoningen via hun privé buitenruimten en collectieve hof en de appartementen via hun gemeenschappelijke hal en collectief binnengebied.
De drie overgangen van groen naar gebouw zijn direct, maar door de architectonische uitwerking ook subtiel.

En elke woning staat daadwerkelijk in direct contact met het riet en het water.

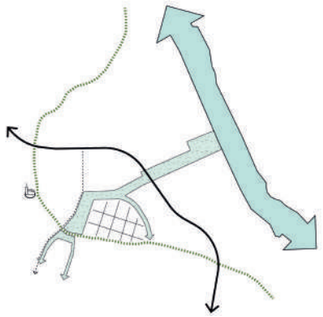
Met deze maatregelen trachten wij een sfeer van een informeel en vriendelijk ogend gebied te scheppen. Een woonomgeving die iedereen uitnodigt om te gebruiken. Als bewoner of als bezoeker van Het Zand.

Herkon i.s.m. OD 205, Venster Architekten en Verhoef Installatie Management

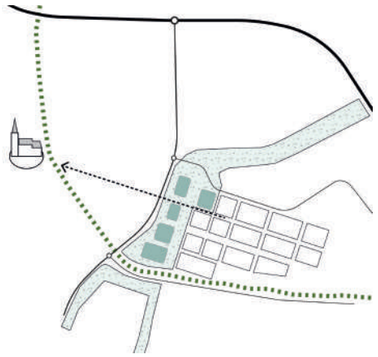
HERKON VAN HERK GROEP | od205 een ander perspectief | VENSTER ARCHITECTEN b.v. | VMI VERHOEF INSTALLATIE MANAGEMENT b.v.

Stedenbouw – 2

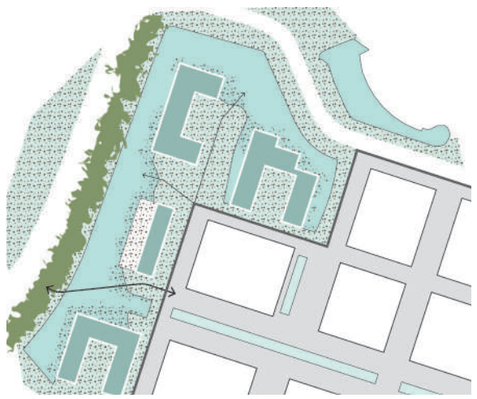
CONCEPT
Ridderkerk kent weinig landschappelijk-historische elementen die vorm en uitstraling van het dorp bepalen. De Singelkerk en de Ringdijk lijken de enige mooie, waardevolle restanten van de geschiedenis te zijn. Door de keuze voor een rietrijke waterzone wordt



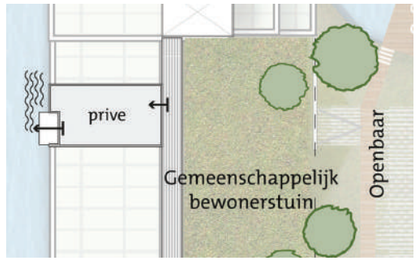
het havenkanaal langs de Donkerslootweg afgebogen en grijpt het in Drievliet de oude polderlijnen op. Hiermee wordt een derde historische plek opgepakt

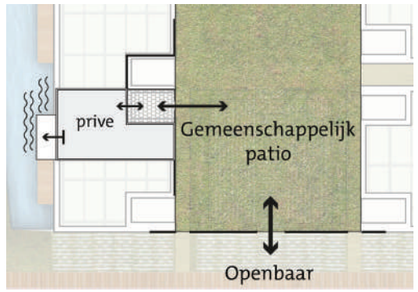


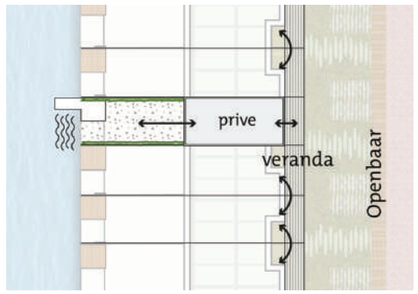
en van nieuwe betekenis voorzien, namelijk die van groenblauwe hoofdstructuur van Ridderkerk. De drie bebouwingsclusters in het riet zien wij in deze hoofdstructuur als 'te gast'.

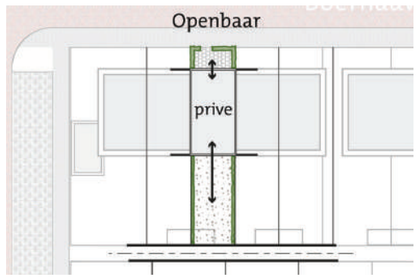


ERFSCHEIDINGEN
Het cluster met rijwoningen en 2/1 kap woningen heeft hagen op eigen terrein als erfscheiding. Aan de kopse kanten wordt dit aangevuld met een lage gemetselde tuinmuur en een begroeid hekwerk t.h.v. de zijtuinen. De overige clusters grenzen met de bebouwing direct aan het openbaar groen. Er zit verloop in de mate van privaatheid aan de voorzijde van de bebouwing: van zeer privaat en individueel (voortuinen bij rij en 2/1 kap woningen) tot collectief gebruik (in het patio hof). Elke woning heeft aan de tegenovergestelde zijde een privé buitenruimte. Bij de clusters in het riet ligt deze aan de waterkant. De waterwoningen krijgen op de overgang van tuin naar water een duurzame steigerconstructie.







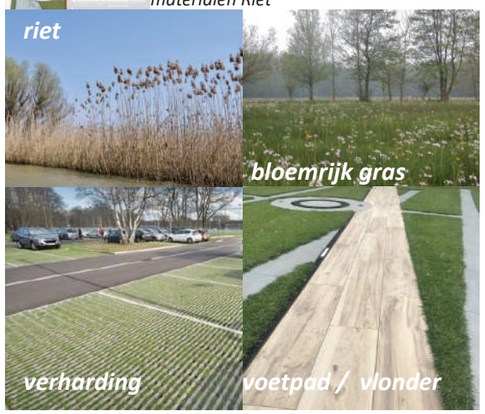


MATERIALEN
De materialen vallen in een klassiek palet (veld) en in een groen palet (riet). In het veld sluiten de materialen aan bij de rest van de wijk.

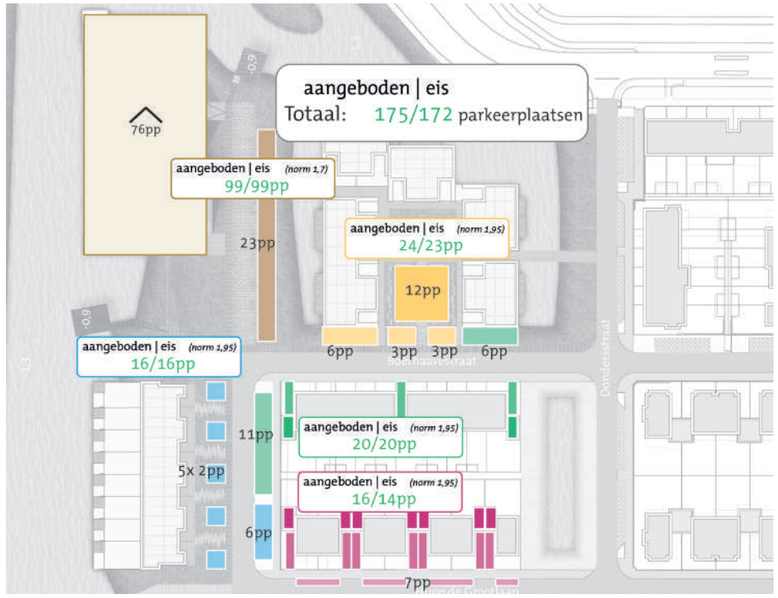
materialen Veld

In het riet wordt zo min mogelijk verharding toegepast en voert beplanting de boventoon, waar nodig aangevuld met een lijnvormig grasbetontegel. Deze kan in elke gewenste mate van verharding ingezet worden; van open tot geheel gesloten. Het effect: een zorgvuldig in het landschap opgenomen systeem van wegen, paden en parkeerplekken. Bewust zien wij af van hagen rondom parkeerplaatsen ten gunste van openheid en een weids karakter. De twee wandelpaden die in het riet eindigen zijn eveneens uit beton maar hebben een uitstraling van houten steigers.

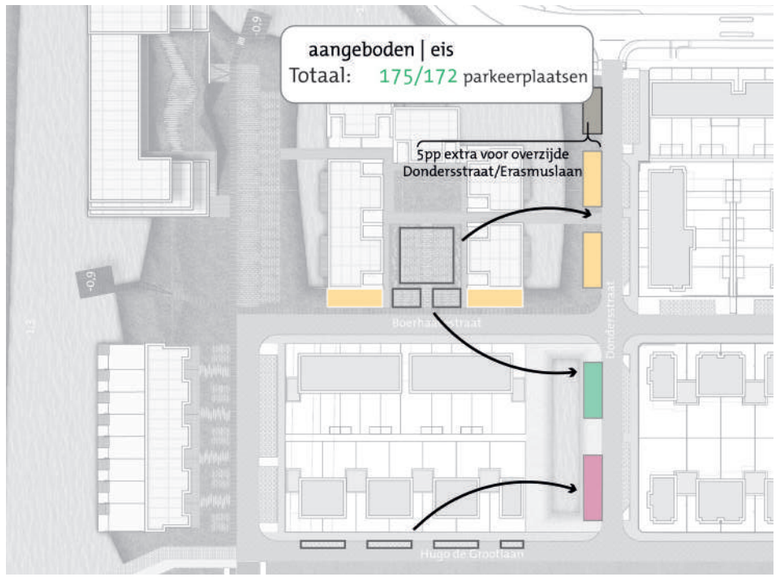
materialen Riet



PARKEREN
Aan de binnenzijde van de ringvormige ontsluiting liggen parkeerplaatsen voor de waterwoningen, de 2/1 kap woningen en de rijwoningen. De twee laatste categorieën parkeren tevens op eigen kavels. Aan de buitenzijde liggen parkeerplaatsen voor bewoners van de waterwoningen (1:1) en de parkeerplaatsen voor bezoekers van de rij- en de patiowoningen. In het grote patio hof parkeren bewoners (1:1). De appartementen beschikken over een halfverdiepte parkeergarage (1:1) en over parkeerplaatsen langs de weg ernaartoe.



In een alternatief model laten wij zien dat extra ruimtelijke kwaliteit mogelijk is indien er parkeerplaatsen langs de Dondersstraat aangelegd worden; hiermee kan de Hugo de Grootlaan en het patio hof parkeervrij worden gemaakt. Bovendien kan op deze manier een tekort aan parkeerplaatsen voor huidige bewoners van de Erasmuslaan en de Donderstraat worden weggewerkt.



Stedenbouw – 3

HERKON VAN HERK GROEP | od205 een ander perspectief | VENSTER | VVA

Architectuur– 1

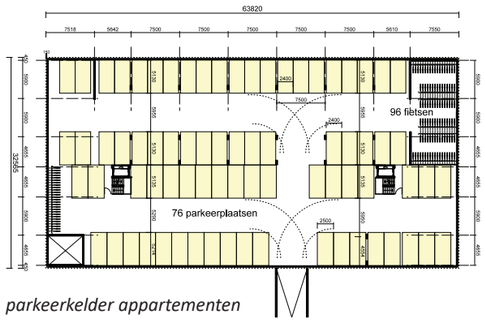
De architectuur versterkt de stedenbouwkundige en landschappelijke hoofdopzet. Binnen het project is een onderscheid te maken tussen een bebouwingscluster in het veld en drie bebouwingsclusters in het riet. Ondanks dit onderscheid straalt de buurt een eenheid uit door de verwantschap in de gekozen chique rode baksteen architectuur. In het veld is de architectuur geïnspireerd op de jaren dertig: grondgebonden woningen in een warme rode baksteen met een horizontale belijning van betonbanden. In de clusters wordt dezelfde baksteen gebruikt, maar is de vormentaal abstracter en sculpturaler. Hier wordt een lijnenspel gespeeld tussen de horizontale baksteenarchitectuur en kloeke witte elementen van beton. Deze elementen nemen in aantal en expressie toe, naarmate ze dichter bij de hoek van het appartementengebouw zitten. Op de hoek van het appartementengebouw - op de belangrijke poort naar de wijk - ballen alle elementen tezamen tot een markante, sculpturale en expressieve houdgreep van balkons: dit is onmiskenbaar het visitekaartje van de wijk!

Clusters in het riet, appartementen.

Het appartementengebouw heeft een belangrijke betekenis voor Het Zand door zijn ligging aan de Donkerslootweg. Gelegen aan het water is zij de poortwachter naar de buurt. De bijzondere vormgeving van de buitenruimtes, omkaderd in licht beton en aan de binnenzijde met hout bekleed geven het appartementengebouw een bijzondere dynamiek en plastiek. Dit krijgt zijn hoogtepunt in de hoek van het gebouw, waar balkons op een sculpturale manier met elkaar zijn vervlochten.

De alzijdigheid van het gebouw wordt gemaakt door de U-vormige hoofdopzet van het gebouw met op de koppen twee grote centrale trappenhuizen. Hierdoor is de verbindende galerij sterk verkort en ingepakt. Bovendien wordt deze op een aantal plekken voorzien van een tweede gevel.

De hoogteopbouw is een belangrijke kwaliteit van het gebouw: deze is getrapt afgebouwd vanaf de hoek zowel naar de cluster met patiowoningen als naar de cluster met rijwoningen. De getraptheid van de gevels is architectonisch opgelost door horizontale luifels, betonbanden en terugliggende puien aan de bovenzijde.



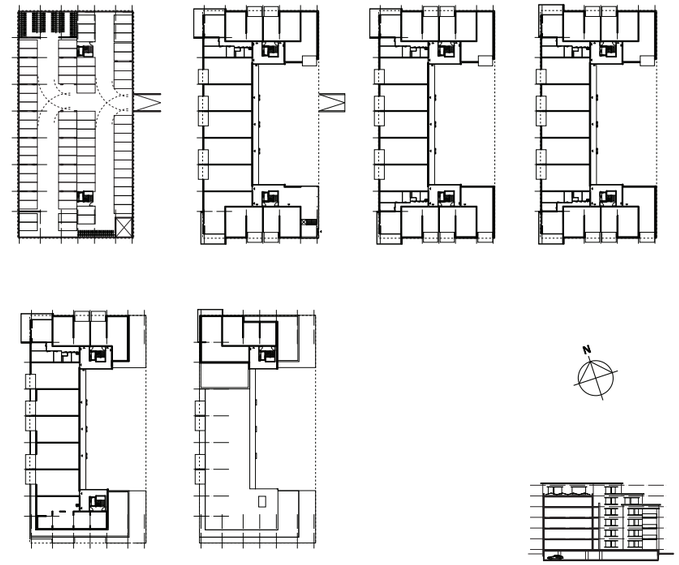
parkeerkelder appartementen

HERKON VAN HERK GROEP | od205 een ander perspectief | VENSTER | VVA

Architectuur– 2

De meeste balkons zijn voor de helft binnen het bouwvolume opgelost, sommige zijn vrijwel volledig binnen het bouwvolume opgenomen.
De 1,25 m verhoogde daktuin op de parkeerkelder is openbaar toegankelijk en met een talud verbonden met de openbare ruimte. De tuin heeft een grote verblijfskwaliteit voor jong en oud en is ingericht als zit- en kijktuin. Hier kunnen ouderen zitten en kinderen spelen.
De hoofdontsluiting is markant ontworpen als grote, hoge, transparante uitnodigende hal die uiterst zichtbaar is aan de zuidzijde aan de openbare groenplek.

Goed zichtbare en toegankelijke hoofdentree van de appartementen



principe plattegronden appartementen

Clusters in het riet, rijwoningen aan het water.
De rijwoningen liggen in het riet en worden abstracter vormgegeven dan de cluster in het veld. De rij bestaat uit 8 brede woningen van 3 lagen of 2 lagen met een opbouw aan de voorzijde of aan de achterzijde. De berging is opgenomen binnen het volume, naast de woningentree. Aan de entreezijde komt een veranda om de overgang tussen woning en tuin betekenis te geven, bijvoorbeeld voor een zitplek in de ochtendzon en sociale interactie met de omgeving te bevorderen.

De architectuur bestaat uit een mix van horizontale baksteenarchitectuur en grote betonelementen op een aantal strategische plekken. Door de verspringing in hoogte van 2 en 3 lagen vormt de rij tezamen met de betonelementen een boeiende abstracte compositie. De grote betonelementen met glas bieden vanuit de woning prachtig zicht op de groene en waterrijke omgeving.
Op de koppen van het blok komen gemetselde muren met hekken en klimop begroeiing. Aan de waterzijde is een houten schijf voorzien, die vlonders en pergola's met elkaar verbindt. Op deze manier wordt het zicht vanaf de overkant duurzaam vormgegeven. Via een kettingbeding mogen deze elementen nooit verwijderd worden.
De dakranden worden hoog opgetrokken zodat de PV panelen op het dak niet zichtbaar zijn vanaf straatniveau.

Zicht vanaf de Donkerslootweg op de waterwoningen

Architectuur– 3

Cluster in het veld.

De grondgebonden woningen in het veld volgen op een logische manier de opzet uit het de eerdere velden. De rij met woningen van twee lagen met kap wordt opgeknipt in twee kortere rijen en sluit zo beter aan bij de kleinschalige opzet van de overige velden.
Aan de koppen worden de rijen verbijzonderd met dwarskappen. Op de overgang tussen voortuin en openbaar gebied komt een lage haag. De zij- en achtererfafscheiding bestaat uit een met klimop begroeid hekwerk.
De 2/1 kap woningen zijn georiënteerd op de singel en sluiten naadloos aan op de overige singelbebouwing. Ze zijn twee lagen met zadelkap en aan de koppen zijn ze verbijzonderd met dwarskappen.
De architectuur krijgt onder meer door zijn horizontale belijning, rijke metselwerkdetaillering en slanke, witte dakranden een chique, tijdloze uitstraling.
De aan de openbare weg gelegen zijgevels krijgen een voorgevel uitstraling door een entree en een aantal

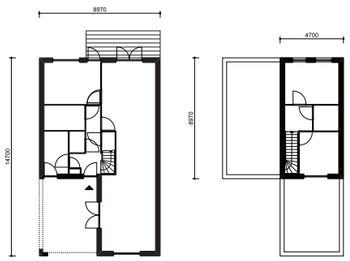
zijramen die overhoeks uitzicht bieden op de straat.
De daken worden voorzien van in het dak geïntegreerde PV panelen.

Clusters in het riet, patiowoningen.

De patiowoningen zijn gegroepeerd rond een hof. De woningen zijn één laag hoog en deels twee lagen, met een beperkt programma op de verdieping. Ze hebben een volledig woonprogramma op de begane grond. Naast een zeer ruime, flexibel in te richten woonkamer, is een beuk met berging, slaap- en badkamer opgenomen op de begane grond.
Er is extra ruimte gemaakt voor groen in het centrale hof, doordat we hier maximaal 12 parkeerplaatsen opnemen. Het hof, met een mooie grote eik in het

Zicht op de 2/1 kap woningen met links de waterwoningen met aan de voorzijde een veranda als overgang tussen privé en openbaar

Zicht op de patiowoningen vanaf de Erasmuslaan



plattegronden patiowoningen

midden, zal uitnodigen tot ontmoeten en verblijven. Alle patio's en entree zijn zo veel mogelijk aan deze hof gelegen.
Aan de andere kant van de woningen liggen privé terrassen. Deze liggen aan drie zijden in het water, doordat een extra watergang is gecreëerd.

De overgangen tussen de patio's en het hof of de openbare ruimte zijn mee-ontworpen in de architectuur van rood metselwerk en horizontale betonbanden.
Sommige woningen krijgen standaard een betonelement als terrasomkadering. Deze bieden de bewoners beschutting en privacy op hun terras en versterken de relatie met de overige bebouwing in het riet. Er bevinden zich geen blinde gevels op hoeken, alle zijden zijn ontworpen als voorzijden.
De dakranden worden hoog opgetrokken zodat de PV panelen op het dak niet zichtbaar zijn vanaf straatniveau.

Communicatie

Met de opdrachtgever / gemeente

Na de gunning op 28 februari 2019 zetten we samen met de gemeente en de andere betrokken partijen een overlegstructuur op die zal bijdragen aan een zo breed mogelijk draagvlak.

Tijdens de ontwikkelperiode vindt er frequent overleg plaats tussen de projectmanager van gemeente en de ontwikkelaar over de afstemming van de ontwikkeling. Het resultaat van elke ontwerpfase wordt met het projectteam van de gemeente besproken, waarmee het ambitieniveau, de kwaliteit en de voortgang van ontwikkeling wordt geborgd.

We starten direct na de gunning met de nadere uitwerking van het schetsontwerp, zodat we bij de ondertekening van de intentieovereenkomst in april 2019 beschikken over een geoptimaliseerd stedenbouwkundig plan. Als bijlage aan de intentieovereenkomst zal een planning worden toegevoegd, waarin o.a. de datum van ondertekening van de koopovereenkomst, de doorlooptijden van de ontwerpfasen, de datum waarop de gronden worden afgenomen en de start van de bouw is opgenomen.

Na akkoord op het VO zal in juni 2019 de koopovereenkomst worden ondertekend.

Ruim voorafgaand aan het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning treden wij in overleg met de gemeente om overeenstemming te bereiken over de in te dienen documenten.

Graag brengen wij onze expertise in bij het maken van het inrichtingsplan van de openbare ruimte om zo te komen tot een optimale afstemming van de openbare ruimte met ons plan.

Aan de hand van de hiervoor geschetste overlegstructuur kan de gemeente Ridderkerk vertrouwen op een voorspoedige ontwikkeling en optimale communicatie. Wij zullen ons voortdurend inzetten voor een goede samenwerking en het informeren van alle betrokken stakeholders.

Communicatie met omwonenden

Wij hechten veel waarde aan een goede (persoonlijke) communicatie met omwonenden, zowel tijdens het ontwerpproces als tijdens de bouw. Helder en frequent communiceren voorkomt onduidelijkheid en biedt draagvlak.

Nadat het schetsontwerp is afgerond, organiseren wij in samenspraak met de gemeente een inloopavond voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Hiermee wordt een inkijk in het plan gegeven en kunnen we in een vroeg stadium vragen beantwoorden en ontvangen suggesties meenemen in de volgende ontwerpfase om zo het plan nog beter te maken. Door de omwonenden van Het Zand op deze wijze te betrekken bij de ontwikkeling, maken wij hen tot ambassadeurs van ons plan. De informatieverstrekking aan de omwonenden zullen wij tijdens het ontwerpproces en tijdens de bouw voortzetten door het regelmatig verstrekken van informatiebrieven.

In de communicatie met omwonenden zal voorafgaand en tijdens de bouwwerkzaamheden ook een belangrijke rol zijn weggelegd voor onze zusteronderneming Bouwonderneming Stout, die de woningen zal realiseren. Bouwonderneming Stout is een gerenommeerde partij die zich als goede buur opstelt. Een bewuste bouwer waarbij veilig en milieubewust handelen belangrijke waarden zijn en een partij die proactief communiceert. Voorafgaand aan de bouw

zal Bouwonderneming Stout haar contactgegevens en een voor dit plan aangemaakt mailadres aan de omwonenden kenbaar maken. Eventuele vragen kunnen daardoor snel beantwoord worden. Uiteraard wordt er gestructureerd gewerkt op een opgeruimde bouwplaats, hetgeen een positieve uitstraling heeft op het omliggende gebied.

De aanvoerroute voor het bouwmaterieel naar de bouwlocatie wordt in overleg met de gemeente bepaald en door middel van een goede bewegwijzering aangeduid. Wij zullen ervoor zorgen dat de onderaannemers en leveranciers deze aanvoerroute in acht zullen nemen. De aanvoerroute zullen wij tevens kenbaar maken aan de omwonenden.

Het gegeven dat Herkon naar tevredenheid van alle partijen de naastgelegen plannen heeft gerealiseerd en dat twee van haar ontwikkelaars daar zelf met plezier wonen, zal zonder meer positief bijdragen aan een succesvolle communicatie!

Betrokkenheid met aspirant kopers

We werken intensief samen met Ridderkerkse makelaars die kennis hebben van de lokale markt.
Ook beschikken wij over een uitgebreid klantenbestand van kandidaat kopers en nog dagelijks is er contact met geïnteresseerden die graag in de wijk Het Zand de volgende stap in hun wooncarrière willen maken.
In het communicatieproces wordt onder andere gebruik gemaakt van sociale media, een projectwebsite, persberichten en advertenties in kranten. Tevens plaatsen we reclameborden op plekken waar onze doelgroepen zich begeven (bijvoorbeeld Reijerbos, bibliotheek, zwembad De Fakkel, winkelcentra etc.).

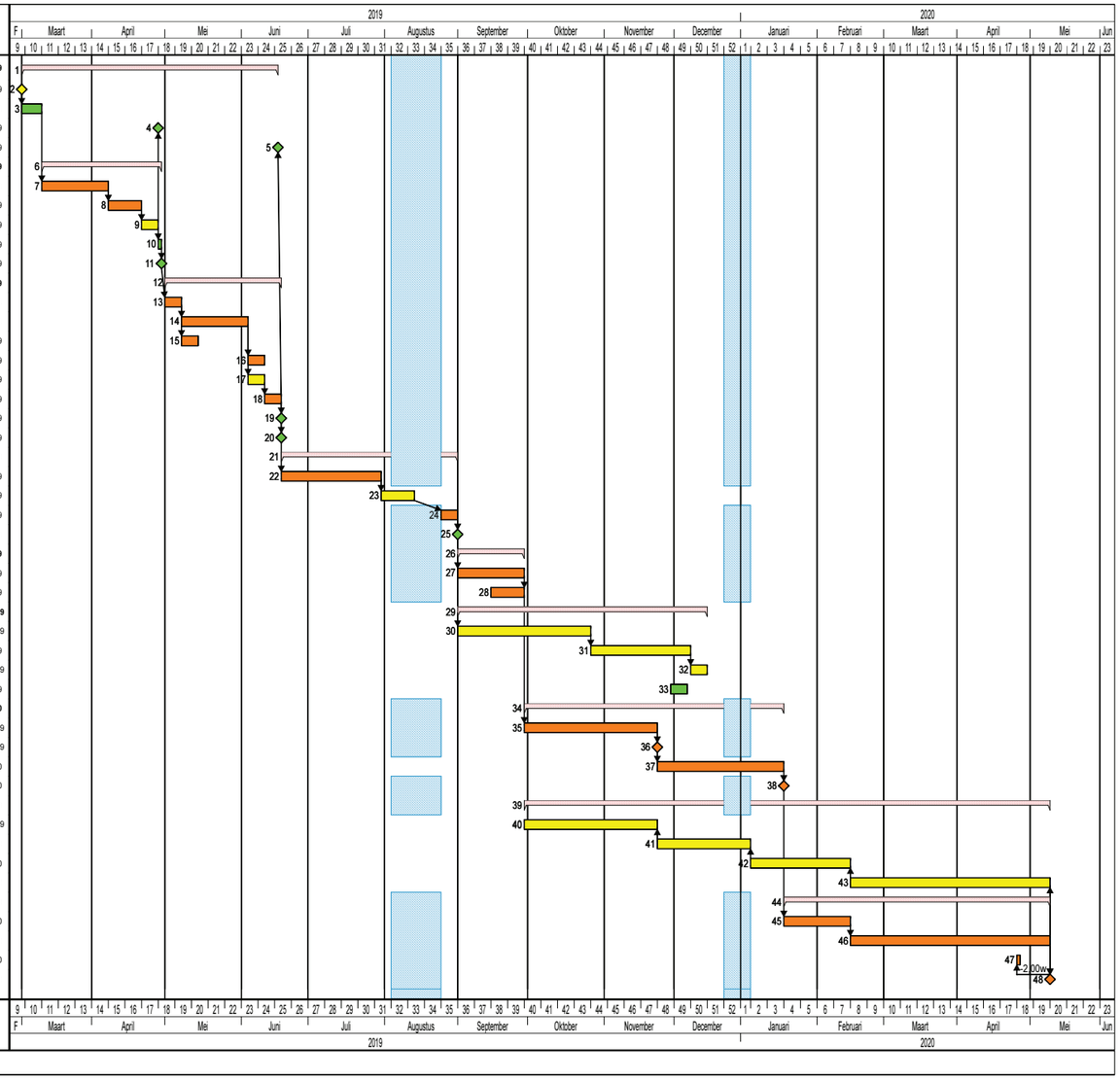
Ons proces met openbaar toegankelijke informatiemarkten voorziet in een proactieve benadering van aspirant kopers met als doel om tot een definitieve en op de vraag afgestemde invulling van het woonprogramma te komen. De toch al compleet uitgeruste woningen kunnen vervolgens in persoonlijk overleg met onze kopersadviseurs verder worden afgestemd op de individuele woonwensen. We bieden met dit interactieve proces het ultieme consumentgerichte bouwen.
Voorafgaand aan de verkoop zullen alle keuzenmogelijkheden zoals uitbouwen, indelingsvarianten en afbouwpakketten visueel en financieel inzichtelijk gemaakt zijn.

(Aspirant)kopers kunnen kennis maken met de ruimte en mogelijkheden van de woning door middel van virtuele media. Kopers worden actief geïnformeerd via het klantensysteem ‘Volg je woning’. Tijdens de bouw houden we informatiebijeenkomsten en kijkmiddagen.

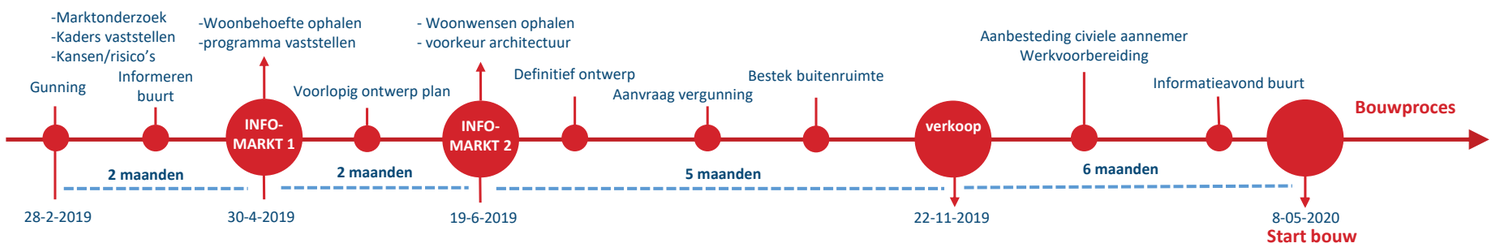
De bewezen samenwerking met lokale partijen zoals Atrium- en Ridderhuizen makelaardij en de Rabobank zorgt niet alleen voor extra mogelijkheden om de markt te informeren, maar ook om aspirant kopers zo goed en prettig mogelijk te begeleiden bij alle aspecten van hun keuzen.

Planning

Regel	Omschrijving	Duur	Start	Eind
1	**Gunning**	**77,00d**	**28-2-2019**	**18-6-2019**
2	Definitieve gunning		28-2-2019	28-2-2019
3	Vaststellen uitgangspunten	6,00d	1-3-2019	8-3-2019
4	Tekenen intentieovereenkomst		26-4-2019	26-4-2019
5	Tekenen grondkoopovereenkomst		18-6-2019	18-6-2019
6	**Schetsontwerp**	**36,00d**	**11-3-2019**	**30-4-2019**
7	Uitwerken schetsontwerp	20,00d	11-3-2019	5-4-2019
8	Doorrekenen kosten/baten	10,00d	8-4-2019	19-4-2019
9	Beoordeling schetsontwerp	5,00d	22-4-2019	26-4-2019
10	Informatiebijeenkomst met omwonenden	1,00d	29-4-2019	29-4-2019
11	Informatiemarkt 1 (omwonenden en geinteresseerden)		30-4-2019	30-4-2019
12	**Voorlopig Ontwerp (VO)**	**35,00d**	**1-5-2019**	**19-6-2019**
13	Vaststellen woonprogramma	5,00d	1-5-2019	7-5-2019
14	Uitwerken Voorlopig Ontwerp	20,00d	8-5-2019	4-6-2019
15	Overleg Welstand en Nutspartijen	5,00d	8-5-2019	14-5-2019
16	Vaststellen grondwaarde	5,00d	5-6-2019	11-6-2019
17	Beoordeling VO	5,00d	5-6-2019	11-6-2019
18	Aanpassen VO	5,00d	12-6-2019	18-6-2019
19	Akkoord VO-fase		18-6-2019	18-6-2019
20	Informatiemarkt 2 (omwonenden en geinteresseerden)		19-6-2019	19-6-2019
21	**Definitief Ontwerp (DO)**	**38,00d**	**19-6-2019**	**2-9-2019**
22	Uitwerken Definitief Ontwerp	30,00d	19-6-2019	30-7-2019
23	Beoordeling DO	10,00d	31-7-2019	13-8-2019
24	Aanpassen Definitief Ontwerp	5,00d	26-8-2019	30-8-2019
25	Akkoord DO fase (incl. stukken aanvraag omgevingsverg.)		2-9-2019	2-9-2019
26	**Technisch Ontwerp (TO)**	**20,00d**	**2-9-2019**	**27-9-2019**
27	Uitwerken Technisch Ontwerp	20,00d	2-9-2019	27-9-2019
28	Maken bestek	10,00d	16-9-2019	27-9-2019
29	**Vergunningsprocedure**	**75,00d**	**2-9-2019**	**13-12-2019**
30	Behandeling aanvraag omgevingsvergunning	40,00d	2-9-2019	25-10-2019
31	Periode ter inzage omgevingsvergunning	30,00d	28-10-2019	6-12-2019
32	Afgifte onherroepelijke omgevingsvergunning	5,00d	9-12-2019	13-12-2019
33	Notariele levering grond (uiterlijk)	5,00d	29-11-2019	5-12-2019
34	**Verkoopvoorbereiding**	**70,00d**	**30-9-2019**	**17-1-2020**
35	Voorbereiding verkoopstukken	40,00d	30-9-2019	22-11-2019
36	Start verkoop		22-11-2019	22-11-2019
37	Verkoopproces (70% verkocht)	40,00d	25-11-2019	17-1-2020
38	Besluit start bouw		17-1-2020	17-1-2020
39	**Inrichting buitenruimte**	**150,00d**	**30-9-2019**	**8-5-2020**
40	Bestek buitenruimte	40,00d	30-9-2019	22-11-2019
41	Aanbesteding civiele aannemer	30,00d	25-11-2019	3-1-2020
42	Werkvoorbereiding civiel	30,00d	6-1-2020	14-2-2020
43	Bouwrijpmaken	60,00d	17-2-2020	8-5-2020
44	**Uitvoering**	**80,00d**	**20-1-2020**	**8-5-2020**
45	Werktekeningen	20,00d	20-1-2020	14-2-2020
46	Werkvoorbereiding (12 wkn.)	60,00d	17-2-2020	8-5-2020
47	Informeren omwonenden (informatieavond)	1,00d	27-4-2020	27-4-2020
48	Start bouw		8-5-2020	8-5-2020



Disciplines: Gemeente | Gemeente en Herkon | Herkon



Bij een voortvarende ontwikkeling, verkoop en realisatie hoort een reële planning. Bijgaande planning betreft de hoofdlijnen van een gedetailleerde ontwikkelplanning.

Gunningsfase

Na gunning zullen we de uitgangspunten van het winnend plan met de gemeente afstemmen en het schetsplan verder uitwerken. Afspraken worden vastgelegd in de intentieovereenkomst.
Aansluitend informeren we de omwonenden en geïnteresseerden middels een informatiemarkt.
Na goedkeuring van het VO zal de koopovereenkomst medio juni 2019 worden ondertekend.
Het woonprogramma en de stedenbouwkundige uitgangspunten zullen in hoofdlijnen op dat moment zijn vastgesteld.

Ontwerpfase

Het definitieve plan voor fase 6 zal in een aantal heldere stappen met input vanuit de markt tot stand komen. We onderscheiden hierin de fasen: Schets-(SO), Voorlopig-(VO), Definitief-(DO) en Technisch Ontwerp (TO). Ons bewezen co-creatieproces vormt integraal onderdeel van het ontwikkelproces.
Vanaf de DO fase wordt het ontwerp uitgewerkt middels BIM (Building Information Model).
Wij zullen steeds per afronding van een fase het ontwerp voorleggen aan de gemeente en daarmee zorgen voor een borging van de getoonde kwaliteit en planning.

RO-procedure

De omgevingsvergunning zal volgens prognose in september worden aangevraagd. Het door ons ontworpen plan past geheel binnen het vigerend bestemmingsplan.

Verkoop

Omdat het plan in nauw overleg zal worden afgestemd met de aspirant kopers, zal de verkoop volgens ervaring zeer snel verlopen. De start van de verkoop staat gepland in november 2019. De afname van de gronden zal binnen de gestelde termijn uiterlijk per 1 december 2019 plaatsvinden.

Inrichten buitenruimte

Het ontwerp voor de buitenruimte zal na vaststelling van het plan in de fase TO worden verwerkt in een bestek. Na aanbesteding van de civiele aannemer kan het bouwrijp maken starten in februari 2020.
Voor de uitvoering van het bouw- en woonrijp maken, zullen wij het voortouw nemen t.a.v. planning en coördinatie, zodat het heiwerk in mei 2020 kan aanvangen.

Uitvoeringsfase

Ruim voor de start van de daadwerkelijke bouwwerkzaamheden informeren we de omwonenden over de geplande werkzaamheden. We maken mogelijke overlast inzichtelijk en bespreken oplossingen. Dit gebeurt op periodieke basis, door middel van nieuwsbrieven, waarbij we de omwonenden duidelijk informeren en vertellen hoe ze de bouwwerkzaamheden goed kunnen volgen.

De rij- en 2-onder-1 kapwoningen zullen volgens beoogde planning vanaf oktober 2020 worden opgeleverd. De patio's, waterwoningen en appartementen volgen vanaf mei 2021.

Het bovenstaande proces heeft zich bewezen in Het Nieuwe Zand. U kunt er daarom op vertrouwen dat wij de vooraf gestelde planning waarmaken, snel tot afname en realisatie komen en in goed gezamenlijk overleg voor een mooie aanwinst voor Ridderkerk zullen zorgen!

Duurzaamheid

Visie op duurzaam en circulair bouwen

Ons beoogde plan voor fase 6 van Het Zand geeft optimaal invulling aan de ambitie en gestelde eisen door de gemeente Ridderkerk. Alle woningen worden energieneutraal en in hoge mate circulair uitgevoerd.

De samenwerking tussen ontwikkelaar, architect en adviseurs heeft geleid tot een integraal duurzaam ontwerp. Het gehele plan is technisch en financieel onderbouwd en daarmee realistisch en uitvoerbaar. Door toepassing van de in dit hoofdstuk omschreven maatregelen zal worden vooruitgelopen op de door de overheid in 2020 te stellen duurzaamheidseisen.

We leggen onze ambitie en de toe te passen maatregelen in ons plan aan u voor. De belangrijkste punten:
• De woningen worden energieneutraal uitgevoerd.
• De gemiddelde GPR scores zijn ruim hoger dan het door de gemeente aangedragen ambitieniveau. De maatregelen zijn per onderdeel toegelicht en de berekeningen als bijlage toegevoegd.
• Groenvoorzieningen en water rondom de bouwblokken vormen een samenhangend onderdeel van het plan.
• We passen circulaire materialen toe en beperken afvalstromen.
• In zowel het vastgoed als de buitenruimte bieden we een thuis voor natuur.
• We anticiperen op klimaatverandering door o.a. daken en het leefdek van de appartementen te voorzien van vegetatie ten behoeve van waterbuffering.
• We bieden de bewoners gezonde en comfortabele woningen.
• De toe te passen co-creatie zorgt voor maatwerk, flexibiliteit en toekomstwaarde.

Energie:

• Alle woningen zullen worden voorzien van een comfortabel en stil warmtepomp systeem. Dit systeem van Triple Solar scoort hoog qua rendement en bevat daarbij geen geluid producerende buitendelen. De benodigde elektrische energie voor dit systeem zal worden opgewekt door de PV(T) panelen zelf. Daarnaast worden de woningen voorzien van een comfortabel balans ventilatiesysteem met warmteterugwinning, douchewater warmteterugwinning en waterbesparend sanitair. Het afgiftesysteem is geschikt voor toekomstige aansluiting op een duurzaam warmtenet.
• Overige opwekkingsconcepten, zoals bodem warmtepompen, pelletkachels en all electric, zijn geanalyseerd, maar afgevallen op basis van haalbaarheid, comfort, energiegebruik en uitstoot (zie tabel 1).
• We communiceren met toekomstige bewoners duidelijk over de energielasten die gemiddeld genomen kostenneutraal zijn en bieden toelichting op werking en gebruik van de toegepaste installaties.
• In samenwerking met de Rabobank informeren we kopers over de mogelijkheid van een Groenhypotheek.

Circulariteit en Milieu:

•Materiaalkeuzen voor de woningen én buitenruimte zijn regionaal verkrijgbaar, zoveel mogelijk circulair en afgestemd op gangbare maatvoering.
•Het betoncasco en de baksteen gevel worden prefab uitgevoerd en zijn demontabel. We kiezen producten waar hergebruikt materiaal in is verwerkt, zoals puingranulaat, kunststof kozijnen met gerecycled materiaal. We passen FSC hout toe en EPDM dak folie. Stuk voor stuk producten met een verantwoorde footprint en waarbij hergebruik mogelijk is.
• Wij hebben een samenwerkingsverband met afvalverwerker Weverwijk. Hierbij hebben wij afspraken gemaakt om een zo optimaal mogelijke afvalscheiding te bewerkstelligen met een concrete doelstelling om maximaal 50% ongesorteerde afvalstromen te hebben. Hierdoor komen afvalproducten in aanmerking voor hergebruik. Deze afspraken worden gedurende de bouw bewaakt en waar nodig geoptimaliseerd.
• Wij zetten tijdens de uitvoering zoveel mogelijk plaatselijke ondernemers in. Naast de maatschappelijke en economische waarde heeft dit een positief effect op het milieu vanwege de reductie van transportkilometers / CO2 uitstoot.

Natuurinclusief:

• De hoven, het groene leefdek op de kelder van de appartementen en groenperken worden voorzien van bomen uit de wilgenfamilie. En de vele oevers zijn natuurlijk van rietsoorten.
•De platte daken worden voorzien van vegetatie die zorgt voor verkoeling. Dit creëert tevens een aantrekkelijk klimaat voor vlinders, hommels en bijen. In het ontwerp worden neststenen opgenomen voor vogels en vleermuizen.

Klimaatadaptief:

• De groene daken en het leefdek op de parkeerkelder van het appartementengebouw zorgen voor buffering van regenwater. Overtollig water wordt geloosd op de singels. Voor de grondgebonden woningen zal een infiltratie systeem worden voorzien en een regenton in de tuin.
• De verharding in het openbaar gebied wordt beperkt en voor een deel uitgevoerd in lijnvormige grasbetontegel, waardoor regenwater infiltreert in de bodem.

Gezondheid:

• Lucht: Het toe te passen ventilatiesysteem, waarbij sprake zal zijn van warmteterugwinning, zal ervoor zorgen dat de aangevoerde frisse lucht continu wordt gefilterd waarmee ongewenste deeltjes buiten de woning worden gehouden.
• Geluid: De in de woning aanwezige installaties zijn stil en door toepassing van triple glas en extra kierdichting wordt er geen geluidsoverlast ervaren in de woning.
• Daglicht: De grote glasoppervlakken zorgen voor een prettig verblijf. Overal is uitzicht op groen en water.

Ontwerp en Gebruikskwaliteit:

• De woningen in fase 6 zijn uitgevoerd in een herkenbare baksteenarchitectuur met een eigen identiteit. Een duurzame, circulaire bouwsteen met een verantwoorde footprint. Zij aan zij met de gemeente streven we naar een hoogwaardige inrichting van de buitenruimte. Authentieke architectuur en een goede inrichting van de buitenruimte verbindt de bewoners, waardoor men goed zorgt voor de eigen buurt.
• Voor het ontwerp kijken we verder dan de locatie zelf, waardoor er aansluiting is op wijkniveau. We bieden steigers aan het water en groene hoven aan, wat ten goede komt aan de leefbaarheid in de gehele wijk. Duurzaamheid zal door het groene karakter van de wijk op prettige wijze worden beleefd door bewoners en bezoekers.
• De kopers en omwonenden betrekken we in een uniek en intensief co-creatie proces. Er is invloed op architectuur en openbare inrichting. Het gehele plan wordt voorzien van een Woonkeur- en Politiekeurmerk label.
• Wij hebben dit aangetoond in het naastgelegen en zeer succesvolle plan 'Het Nieuwe Zand'! De co-creatie zorgt voor maatwerk in de woningen, wat weer leidt tot levensloopbestendigheid en maximale flexibiliteit in de plattegronden. Dat is duurzaamheid in maximale vorm!
Door deze integrale benadering van duurzaamheid in de gebouwen en hun omgeving zal fase 6 van Het Zand klaar zijn voor de toekomst!

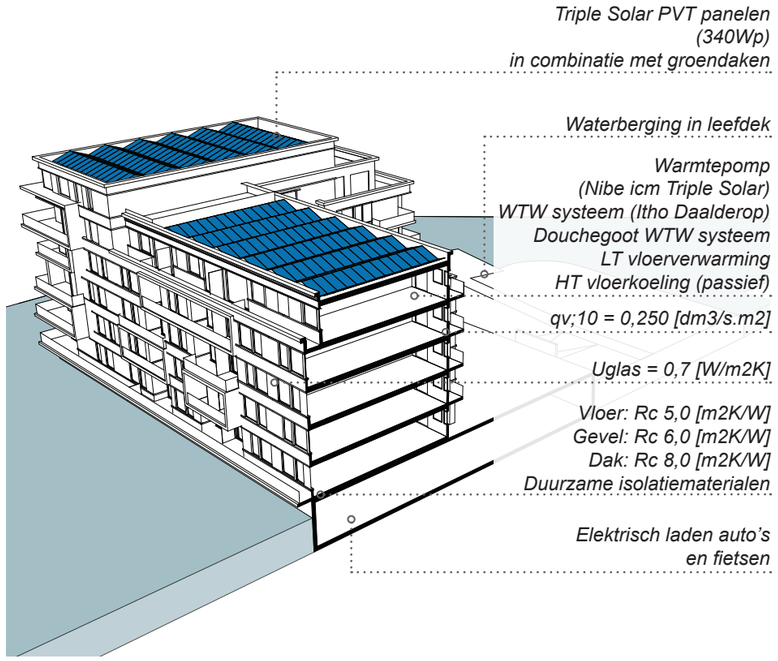
GPR toelichting

De gemiddelde GPR scores zijn ruim hoger dan het door de gemeente aangedragen ambitieniveau! Deze score wordt onder andere behaald door energie neutrale woningen te realiseren. De GPR berekeningen vormen basis in elke ontwerpfase en worden onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning. Voorafgaand aan de opleveringen leggen wij de GPR berekeningen per type ter akkoord voor aan de gemeente.

Voor het onderdeel Energie wordt een score behaald van gemiddeld 10, door toepassing van onder andere de volgende maatregelen: Een EPC lager dan 0,0, tripleglas beglazing, warmtepompsysteem Triple Solar, WTW, infiltratiewaarde van 0,25 dm3/s.

Voor het onderdeel Milieu wordt een score behaald van 7,0 voor de appartementen en 7,7 voor de woningen, door toepassing van onder andere: Prefab en gerecyclede bouwmaterialen, gecertificeerd hout, waterbesparing in sanitair, vegetatiedaken, afvalscheiding op de bouwplaats.

Voor het onderdeel Gezondheid wordt een score behaald van 9,0 voor de appartementen en 9,0 voor de woningen, door toepassing van onder andere: Optimale geluidwering van de gevel, akoestische scheiding van slaap- en woonvertrekken, zelfregulerende ventilatie met CO2 meting, vloerverwarming met regeling per vertrek.



Voor het onderdeel Gebruikskwaliteit wordt een score behaald van 9,1 voor de appartementen en 9,1 voor de woningen, door toepassing van onder andere voldoende breedte van verkeers- en verblijfsruimten, mede door toepassing van eisen Woonkeur. In hele plan sociale veiligheid door zicht op alle openbare ruimte. Grote buitenruimtes.

Voor het onderdeel Toekomstwaarde wordt een score behaald van 8,2 voor de appartementen en 8,9 voor de woningen, door toepassing van onder andere: levensloopbestendige plattegronden en maatwerk, vrij indeelbare plattegronden, uitbreidingsmogelijkheden bij grondgebonden woningen. Zorgvuldig ontworpen gebouwen met eigen identiteit. Wij stemmen tijdens het ontwerpproces af met SKW Woonkeur.

Ons zuster(bouw)onderneming Stout is samen met Herkon onderdeel van de Van Herk Groep. Stout zal namens Herkon de realisatie van de gebouwen uitvoeren. Wij zijn FSC & PEFC en NEN-EN-ISO 14001 gecertificeerd en hebben als groep gekozen voor deelname aan de CO2-prestatieladder.
Meer informatie hierover is terug te vinden op onze website.

De uitgangspunten (bouwkundig en installatie-technisch) zullen samen met de juiste regeltechniek en een begrijpelijke uitleg voor bewoners niet alleen leiden tot een maximale CO2 reductie in de aanleg, maar ook in het gebruik.

Systeem	Bron	Uitstoot	Haalbaarheid	Duurzaamheid	Geluid	Comfort	Regelbaar	Koeling	Totaal
Triple Solar	Elek.	5	5	4	5	4	5	3	31
Bodem WP	Elek.	5	0	5	5	4	5	5	29
Lucht-water WP	Elek.	5	0	3	2	4	5	4	23
Pelletkachel	Hout	1	3	2	5	5	5	0	21
Ventilatie WP	Elek.	4	2	3	5	2	4	0	20
All electric	Elek.	3	3	1	5	3	5	0	20

Tabel 1