



Ambitiedocument

Herstructurering de Oosterse Gorzen in Oud-Beijerland

- concept 04.06.2024 -



Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| 1 Inleiding | 3 |
| Aanleiding | 3 |
| Doel van dit document | 3 |
| Leeswijzer | 3 |
| 2 Waardering van de Oosterse Gorzen | 4 |
| Strategische ligging | 4 |
| Landschappelijke kwaliteit | 4 |
| Naar binnen gerichte woonwijk | 4 |
| Eenheid in de bouwblokken | 4 |
| 3 De weg naar breedgedragen ambities | 6 |
| 1 Kennismaking met de meedenkgroep | 6 |
| 2 Kwaliteiten, aandachtspunten en kansen | 7 |
| 3 Verkavelen | 8 |
| 4 Concept uitgangspunten voor de wijk | 10 |
| 5 Inrichting o.r. en beeldkwaliteit bebouwing | 11 |
| 6 Concept ambitiedocument | 14 |
| 4 De ambitie in uitgangspunten | 15 |
| Totaalbeeld | 15 |
| 1 De toegankelijke wijk | 16 |
| 2 Een divers woningaanbod | 17 |
| 3 Dorpse maat en schaal | 18 |
| 4 Blick op het spui | 19 |
| 5 Goede balans tussen ontmoeten en rust | 20 |
| 6 Een klimaatbestendige woonwijk | 21 |
| 5 Beeldkwaliteit | 22 |
| Materialisatie | 22 |
| Gevelindeling | 22 |
| Overgang privé tot openbare ruimte | 25 |
| Openbare ruimte | 28 |
| 6 Vervolgproces | 30 |
| Vervolgstappen | 30 |
| Meenemen in het vervolg | 30 |

1 Inleiding

Aanleiding

De Oosterse Gorzen is een woonwijk rondom de Burgemeester Hammerbaan in Oud-Beijerland, die in 1975 is gerealiseerd en 132 huurwoningen van HW Wonen telt. In 2016 is er onderzoek gedaan onder huurders naar het woongenot. Het onderzoek liet zien dat er over het algemeen tevredenheid is over de woonomgeving. Wel is gebleken dat de onderhoudsstaat van de woningen er slecht aan toe is. Zaken zoals vocht, lekkage bij dakramen en slechte kozijnen in de woningen zijn daarbij veelvuldig genoemd. HW wonen heeft na zorgvuldige afwegingen uiteindelijk besloten over te gaan tot sloop van de bestaande huurwoningen en daar nieuwe huurwoningen voor terug te bouwen.

HW Wonen, de bewonerscommissie de Oosterse Gorzen en de woonbond hebben samen een Sociaal Plan Herhuisvesting opgesteld. Om de wensen van alle bewoners zo goed mogelijk in beeld te brengen, heeft de Woonbond daarvoor onderzoek gedaan onder alle bewoners van De Oosterse Gorzen.

HW Wonen vindt het belangrijk dat bewoners een rol krijgen in de nieuw te ontwerpen wijk. Daarom hebben ze een participatietraject ingezet met bewoners, omwonenden, de gemeente Hoeksche Waard, HW Wonen en stedenbouwkundig bureau Urban Synergy. Het doel van het traject was om tot gezamenlijke uitgangspunten te komen die de basis vormen voor de te ontwerpen nieuwe wijk. Een vaste meedenkgroep van huurders, omwonenden, de gemeente en HW Wonen kwam maandelijks samen om onder begeleiding van Urban Synergy input te leveren. Stap voor stap is daarbij toegewerkt naar de uitgangspunten. Door nauw samen te werken, transparant en open het gesprek met elkaar te voeren, is gewerkt aan wederzijds vertrouwen en draagvlak.

Doel van dit document

Dit ambitiedocument is de vertaling van de gezamenlijke geformuleerde ambities en uitgangspunten voor de toekomst van de wijk De Oosterse Gorzen. Het gaat hierbij om ambities op het vlak van stedenbouw, gewenst programma en diversiteit aan woningtypes, inrichting van de openbare ruimte, klimaat en energie. Daarnaast gaat het ook om het beleven van de wijk, ontmoetingsplekken, gevoel van veiligheid en fijn wonen.

HW Wonen wil op termijn over gaan tot een aanbesteding voor de herontwikkeling van de Oostelijke Gorzen. Dit ambitiedocument is de basis voor de uitgangspunten voor het ontwerpen van een ruimtelijke visie op het gebied.

HW Wonen is initiatiefnemer van dit project en heeft dit ambitiedocument samen met Urban Synergy geschreven. De gemeente Hoeksche Waard heeft deelgenomen aan de meedenkgroep en input gegeven op stedenbouwkundig vlak. De gemeente Hoeksche Waard toetst de benodigde aankomende procedures onafhankelijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de huidige waardering van de Oosterse Gorzen beschreven, enerzijds bekeken vanuit de stedenbouwkundige analyse en anderzijds vanuit de gesprekken en workshops met de meedenkgroep. De waardering bestaat uit aandachtspunten, maar ook kwaliteiten en kansen. Hoofdstuk 3 laat zien hoe het participatieproces is doorlopen en wat de uitkomsten waren. Hoofdstuk 4 beschrijft de gedeelde toekomstdroom en ambities voor de herontwikkeling van de Oosterse Gorzen. De ambities zijn vertaald naar zes hoofduitgangspunten en worden ondersteund met een kaartbeeld. Hoofdstuk 5 gaat in op de beeldkwaliteit waarin de sfeer van de nieuwe wijk beschreven wordt. Hierin staat de uitstraling van zowel architectuur als inrichting openbare ruimte beschreven. Hoofdstuk 6 beschrijft de vervolgstappen en enkele vraagstukken voor het vervolg.



2 Waardering van de Oosterse Gorzen

In een ruimtelijke analyse zijn cultuurhistorische, landschappelijke, stedenbouwkundige, bereikbaarheid en toegankelijkheid van de wijk verkend. Daarnaast is met de meedenkgroep gesproken over de grootste kwaliteiten, de aandachtspunten en kansen voor de wijk benoemd. Een samenvatting:

Strategische ligging

De wijk is strategisch gelegen, op steenworpafstand van het centrum van Oud-Beijerland en nabij basisschool de Wereld op Noord. De wijk is goed ontsloten, vanaf de Burgemeester Hammerbaan ben je binnen 10 minuten op de A29. Bewoners ervaren de ligging met enerzijds voorzieningen op loopafstand en de nabijheid van het groen en het water als een groot voordeel.

Landschappelijke kwaliteit

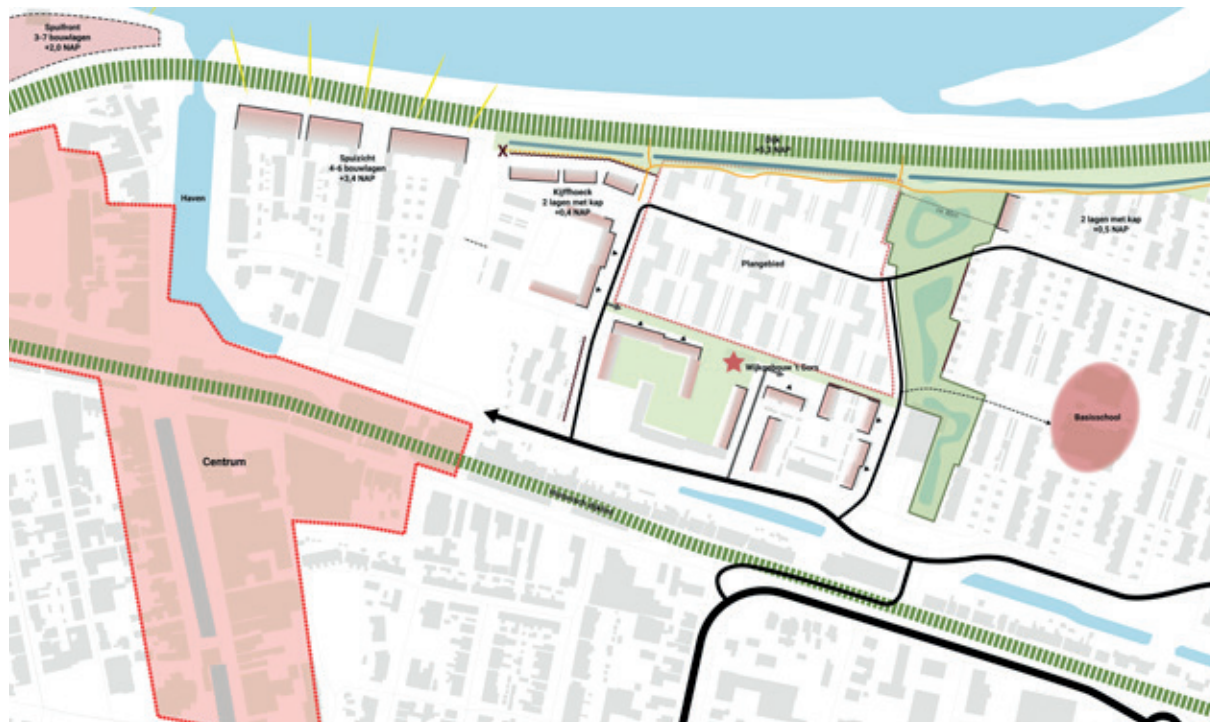
De wijk grenst aan de oostzijde aan een fraai buurtpark en aan de noordzijde aan de dijkzone langs het Spui. Er wordt veel gewandeld op de dijk en er is fraai uitzicht op het Spui.

Alle wandelpaden in de wijk zijn georiënteerd naar deze dijk, waardoor het maken van ommetjes, een wandeling op of onderaan de dijk, worden gestimuleerd. De dijk is

echter vanuit de wijk nauwelijks zichtbaar. De woningen aan de dijk zijn alleen met de zijkanten georiënteerd naar de dijk en het Spui.

Naar binnen gerichte woonwijk

Het hart van de woonwijk is auto-luw, gericht op voetgangers. Hierdoor kunnen kinderen hier veilig spelen. De onderdoorgangen bij de woningen zorgen voor beschutting voor bewoners op de regenachtige dagen. Een aantal bewoners heeft de ruimte naast de voordeur eigen gemaakt en ingericht met een bankje of plantenbak. Voordeuren van woningen zijn gericht naar het hart van de wijk. Gevolg is dat schuurtjes, schuttingen en ook (dichte) kopse gevels georiënteerd zijn naar de hoofdstraat; de Burgemeester Hammerbaan. Dat geeft de wijk een meer anonieme uitstraling en gevolg is dat er sociale controle op deze straat relatief laag is. De uitstraling vanaf de Burgemeester Hammerbaan is daarnaast minder aantrekkelijk door de grote parkeerplaatsen langs deze straat. Er wordt verschillend gedacht over de beleving van de onderdoorgangen. Het wordt enerzijds als prettig ervaren, droog en beschermd kunnen ontmoeten en anderzijds wordt het als rommelig en onveilig ervaren.



Strategische ligging de Oosterse Gorzen tov het centrum en de dijk

Eenheid in de bouwblokken

De Oosterse Gorzen is herkenbaar door eenzelfde architectuur en opzet van de plattegrond van de wijk. De vormgeving en uitstraling van alle woningen is gelijk

en alle woningen zijn in dezelfde richting georiënteerd. Het aanbod van verschillende type woningen is hierdoor beperkt en verhuizen naar een grotere of kleinere woning in de wijk is vaak niet mogelijk.

Kleine speelplekken centraal gelegen in de wijk

Relatief weinig zicht op openbare speelplekken, door dichte gevels



Gemetselde erfafscheiding en berging voorkomt rommelig straatbeeld

Overstek van bebouwing geeft beschutting en gevoel van private ruimte

Blinde kopgevels aan belangrijke structuren en hoofdwegen



Toegang tot de tuin en woning

Bergingen georiënteerd naar de Burgemeester Hammerbaan, dit zorgt de wijk een onaantrekkelijke aanblik



3 De weg naar gezamenlijke ambities

De basis van het participatietraject is de meedenkgroep die bestaat uit een vertegenwoordiging van huurders, omwonenden, gemeente Hoekse Waard, Urban Synergy en HW Wonen. De meedenkgroep bestaat in totaal uit ongeveer 30 deelnemers. Samen hebben we toegewerkt naar uitgangspunten voor de nieuw te bouwen wijk.

De zes bijeenkomsten bestonden uit workshops waarbij we samen op een interactieve wijze verschillende thema's hebben behandeld. Een onafhankelijk dagvoorzitter begeleidde deze bijeenkomsten. Iedere sessie startte met een terugkoppeling van de voorgaande sessie en de uitwerkingen daarvan.

Het proces was gericht op een open dialoog, waarbij binnen afgesproken kaders alle ruimte was voor het inbrengen van ideeën en het onderling uitwisselen van standpunten en gedachten. Individuele wensen, standpunten en meningen konden ook geuit worden doordat er huiswerkopdrachten werden gegeven.

BIJEENKOMST 1

Kennismaking met de meedenkgroep

De eerste werksessie stond in het teken van kennismaken met elkaar en de opgave. Er was aandacht voor de motivatie van deelnemers om deel te nemen aan de meedenkgroep, hoe lang mensen al in de wijk wonen en wat het belang was van hun deelname aan de meedenkgroep. Ook werd er gesproken over het doel van het participatietraject, de uitgangspunten en de wederzijdse verwachtingen. De reacties uit de meedenkgroep verschilden van scepsis tot een voorzichtig enthousiasme over de interactieve manier van participatie. Er was nog geen sprake van wederzijds vertrouwen, maar wel voldoende basis voor een vervolg.

De eerste opdracht aan de meedenkgroep was een huiswerkopgave. De groep werd gevraagd de droom voor de Oosterse Gorzen in beeld te brengen en om beelden te verzamelen van positieve en negatieve punten in de huidige wijk.



Kennismaking tijdens bijeenkomst 1

BIJEENKOMST 2

Kwaliteiten, aandachtspunten en kansen

De tweede werksessie draaide om de beleving van de huidige wijk. De positieve punten, de negatieve punten en de kansen. Het huiswerk was daarbij een startpunt voor de dialoog. Vaak genoemd is de goede ligging ten opzichte van het centrum, de ligging aan het Spui en de goede uitvalswegen. Ook de saamhorigheid in de wijk en de aanwezigheid van groen en natuur dichtbij worden enorm gewaardeerd. Het wandelpad onderaan de dijk van het Spui is genoemd als grote kwaliteit. Aandachtspunten zijn de slechte (technische) staat van de woningen, de overlast en de lage kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

In groepjes hebben de deelnemers collages gemaakt met als thema kansen voor de wijk. Daarna zijn de verschillende collages in de groep gepresenteerd en de verschillen met elkaar besproken. Zo wilde een deel van de groep een woning met een tuin en anderen juist weer een appartement met balkon. De meeste deelnemers benoemden de wens voor een dorpse uitstraling van de woningen, met variatie in het uiterlijk. Ook het autoluw maken van de wijk, maar wel met parkeervoorzieningen dicht bij de woning en zoveel mogelijk uit het zicht of omringd door groen.



Gewaardeerde wandelpad naar en langs de dijk



Kennismaking tijdens bijeenkomst 1



BIJEENKOMST 3 Verkavelen en zelf ontwerpen

De derde bijeenkomst stond in het teken van zelf ontwerpen. In drie subgroepen mochten de deelnemers onder begeleiding van een stedenbouwkundige zelf aan de slag met het ontwerpen van de wijk. De meedenkgroep ging aan de slag met een interactieve maquettes, waarin bouwblokken van schuimblokjes en openbare ruimtes van gekleurd papier konden worden geplaatst. In eerste instantie mocht iedereen dromen over de meest ideale wijk zonder aan bepaalde eisen te voldoen. Verrassend genoeg, werd het gewenste aantal woningaantal geplaatst, maar kwamen er wel veel parkeerplaatsen te kort. In de tweede ronde hebben

de groepen hun dromen aangepast en de benodigde parkeerplaatsen geplaatst. Het zelf ontwerpen of puzzelen bracht soms pittige gesprekken, maar ook nieuwe inzichten en een breder begrip van de ingewikkelde opgave. Uit de 3 verschillende maquettes bleken een paar gemeenschappelijke wensen: Appartementen plaatsen aan de dijk en de Burgemeester Hammerbaan aantrekkelijk in te richten door plaatsing van bomen in deze straat. Ook was er aandacht voor privé-groen en openbaar-groen en de verschillende hoogten van de bouwblokken.





Uitgangspunten groep 1

- > Appartementen hebben een dorpsse uitstraling, dus geen 6 lagen of hoger
- > Parkeren in het bouwblok
- > Autoluwe openbare ruimtes en verblijfsplekken



Uitgangspunten groep 2

- > Open groene plekken tussen de appartementen voor zicht- en wandelverbindingen naar de dijk
- > Parkeren wordt zoveel als mogelijk uit het zicht opgelost. Bij appartementen op het maaiveld onder gebouwen. Bij de grondgebonden woningen binnen het bouwblok.
- > Voorkanten aan openbare ruimtes



Uitgangspunten groep 3

- > Bomen en wandelpad onderaan de dijk behouden
- > Parkeren aan de Burgemeester Hammerbaan en onder de appartementen
- > Tuinen bij voorkeur op het zuiden
- > Voorkanten aan openbare ruimtes
- > Speelse wijkindeling
Noorden: verspringende hoogte appartementen
Zuiden: verschillende types woningen (hofjes, rijwoningen, 1 laag met kap en evt. appartementenblokjes)



BIJEENKOMST 4

Concept uitgangspunten voor de wijk

Na de interactieve sessie, werd in de vierde bijeenkomst het de concept uitgangspuntenkaart gepresenteerd, ook wel de vertaling van alle opgehaalde wensen en uitgangspunten. Deze kaart is eerst met de meedenkgroep besproken, herkennen ze hun input, was de kaart 'compleet' of misten er nog belangrijke zaken. De algehele reactie van de meedenkgroep was positief. Ze vonden het prettig hun wensen terug te zien in de kaart, zoals de appartementen aan het Spui, de passende bouwhoogtes, parkeren waar mogelijk uit het zicht, autoluwe openbare ruimtes en een ruimte voor een groene inrichting.

Daarnaast werd een testmodel gepresenteerd. Dat is een mogelijke uitwerking van de uitgangspunten zichtbaar gemaakt met behulp van een maquette. Ook hier waren de reacties van de meedenkgroep positief en werden er waardevolle inzichten en aanvullingen gedeeld.



Getoond testmodel tijdens bijeenkomst 4



Concept uitgangspuntenkaart bijeenkomst 4

BIJEENKOMST 5 Inrichting openbare ruimte en beeldkwaliteit bebouwing

In de vijfde werksessie stond de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte centraal. Ter voorbereiding van deze bijeenkomst is de leden van de meedenkgroep gevraagd om beelden te verzamelen van goede referenties en voorbeelden. In groepjes zijn deze wensen verzameld in collages. De gemene deler blijkt de wens voor een dorpse sfeer, variatie in architectuur, gebruik van verschillende kleuren en veel groen in de openbare ruimte. Het inrichten van de openbare ruimte, welke plek voor welke doelgroep, is besproken aan de hand van het buurtpleinenspel. Centraal zijn daarbij de vragen: voor wie moet er ruimte zijn, welke activiteiten horen daarbij en wat is de gewenste sfeer en uitstraling? Ook was er ruimte voor het uitspreken van zorgen, zoals de rol van de deelnemers in het vervolg en de legitimiteit van het ambitiedocument.



Spelen buurtpleinenspel bijeenkomst 5



Spelen buurtpleinenspel bijeenkomst 5



Uitkomsten buurtpleinenspel bijeenkomst 5 huidige situatie

Verschillende openbare ruimtes zijn gericht op 'rust & ruimte'

In de huidige situatie wordt er veel over en onderaan de dijk gewandeld

In de huidige situatie is de oversteekbaarheid slecht

De meeste speelplekken zijn ingericht met de meer traditionele speeltoestellen



Het buurtpleinenspel is een middel om tot uitgangspunten voor de nieuwe inrichting van complementaire openbare ruimtes te komen, die is afgestemd op de wensen van bewoners, corporatie en gemeente. In het eerste deel van het spel is gesproken over de huidige inrichting en gebruik van de openbare ruimtes, zoals de doelgroepen, de sfeer- en uitstraling, barrières en klimaatmaatregelen. In het tweede deel van het spel is gesproken over de wensen voor de toekomstige situatie.

In de huidige situatie zijn de openbare ruimtes aan de zuid- en westzijde van de wijk vooral ingericht als een 'oase van rust'. Deze ruimtes grenzen aan seniorenwoningen. Het schoolplein is ingericht met meer traditionele speeltoestellen. Het buurtpark aan de oostzijde en de dijkzone aan de noordzijde worden bezocht voor dagelijkse ommetjes en wandelingen. De oversteekbaarheid van de Burgemeester Hammerbaan, richting de basisschool is slecht.

LEGENDA

Maatregelen klimaat



Waterinfiltratie en opvang



Biodiversiteit

Doelgroepen



Kinderen 0-4 (met ouders)



Jongens en meisjes 4-12



Jongeren 12-24



Volwassen 24-65



Ouderen 65+

Sfeer en uitstraling openbare ruimtes



Traditioneel spelen



Oase van Rust

Overig



Slechte oversteekbaarheid



Looproute wandelaars



Activiteiten

Uitkomsten buurtpleinenspel bijeenkomst 5 gewenste situatie

Wens voor verblijfsplekken op de dektuin voor omwonende gericht op 'rust'

In de groenzone wens voor speelplek voor kleinere kinderen

Wens om de oversteekbaarheid hier te verbeteren

Wens om de biodiversiteit onderaan de dijk en in het park te vergroten



In de gewenste situatie geven bewoners aan om de speel- en verblijfsplekken in de groene assen te richten op ouders met jongere kinderen en senioren. Openbare ruimtes en speelplekken in deze zone zijn gericht op 'natuurlijk spelen', met speeltoestellen uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout. Ook is er een plek voor jongeren in de leeftijdscategorie tussen 12 en 24 jaar gewenst, maar bij de positionering moet rekening worden gehouden met mogelijke (geluids-)overlast.

De dektuinen in het hart van de appartementenblokken ziet de meedengroep als een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten in een 'oase van rust'. Hier komt geen speelvoorzieningen, maar zijn wel kleinschalige zitplekken in een groen ingerichte omgeving gewenst.

De meedengroep wenst een afwisselende en biodiverse inrichting in relatie tot het groen rondom de dijk. Daarnaast is het belangrijk dat de wijk rolstoeltoegankelijk is en de oversteekbaarheid aan de oostzijde, richting de basisschool, verbeterd wordt.

LEGENDA

Maatregelen klimaat

- Meer biodiversiteit
- Rolstoeltoegankelijker maken
- Meer groenkwaliteit

Doelgroepen

- Kinderen 0-4 (met ouders)
- Jongens en meisjes 4-12
- Jongeren 12-24
- Volwassen 24-65
- Ouderen 65+

Sfeer en uitstraling openbare ruimtes

- 500 MP Traditioneel spelen
- 500 MP Oase van Rust
- 500 MP Natuurlijk spelen

Overig

- Verbeteren oversteekbaarheid
- Slechte oversteekbaarheid
- Looproute wandelaars

Activiteiten





BIJeenKOMST 6 Concept ambitiedocument

Er is een laatste bijeenkomst georganiseerd om samen het concept ambitiedocument door te nemen, op- of aanmerkingen te delen en afspraken te maken hoe het stuk wordt gedeeld met alle belanghebbenden. De meedenkgroep geeft aan dat ze het ambitiedocument allesomvattend vinden en veel terug zagen van de afgelopen bijeenkomsten. Ze waarderen dat ze serieus zijn genomen en veel burens hebben ontmoet. Velen zijn blij met het plan zoals dat er nu ligt en realiseren zich nu dat er veel verschillende meningen zijn. De werkgroep heeft een aantal kleine opmerkingen genoemd in relatie tot het afremmen van auto's op de Burgemeester Hammerbaan, de sociale veiligheid van parkeren onder een dek, de verdeling in leefstijlen, de grootte van ramen i.r.t. hittestress en de vormgeving van de balkons. Deze zijn waar mogelijk verwerkt in

het aangescherpte ambitiedocument, samen met de gewenste wijzigingen vanuit de omgevingstafel en welstand van de gemeente.

Daarnaast heeft de meedenkgroep aangegeven onzeker te zijn over het vervolg en zijn er enkelen die eerst willen zien en dan geloven. HW Wonen is voornemens de samenwerking te blijven zoeken met de bewoners en omgeving. Op welke manier en hoe dat er uit gaat zien is van een aantal zaken afhankelijk en zal de komende periode duidelijk worden. In juni 2024 vindt een afsluitende bijeenkomst voor de hele wijk en direct omwonenden plaats waar de uitkomsten worden gepresenteerd. Ook wordt de inloopwoning vanaf dat moment opengesteld.



Concept ambitiedocument bijeenkomst 6

4 De ambitie voor de Oosterse Gorzen

De Oosterse Gorzen wordt een groene en levendige woonbuurt waar mensen graag wonen. De bebouwing heeft een dorpse uitstraling en past bij het karakter van aangrenzende wijken. In de nieuwbouw van de Oosterse Gorzen wonen jong en oud naast elkaar. Zo ontstaat een aantrekkelijke mix bewoners met verschillende leefstijlen en achtergronden. De woningen voldoen aan de eisen op gebied van energie en zijn betaalbaar. De openbare ruimtes zijn aantrekkelijk en bestendig tegen extremere weersomstandigheden. Bewoners voelen zich betrokken en krijgen in de groene openbare ruimtes volop ruimte om elkaar te ontmoeten. De bewoners zijn er voor elkaar als dat nodig is.

Op basis van gesprekken met de meedenkgroep zijn zes uitgangspunten voor de toekomstige Oosterse Gorzen geformuleerd, waaruit de ambitie blijkt.

-  Behouden Burgemeester Hammerbaan
-  Appartementen: 2-5 lagen
-  Diverse (grondgebonden) woningen: 1/2 lagen met kap
-  Representatieve zijden
-  Voordeuren op maaiveld
-  Benutten uitzicht over het Spui
-  Parkeren in het bouwblok
-  Parkeren onder een groen dek
-  Nieuwe bomen (bomenlaan & overgang westzijde)
-  Groene assen naar het Spui
-  Speelplekken in het groen
-  Behouden bestaande bomen waar mogelijk
-  Behouden wandelpad onderaan de dijk
-  Nieuwe slingerende wandelverbinding
-  Zoeklocatie verbinding wandelpad met de dijk
-  Grens dijkzone (bebouwing en bomen niet toegestaan)





1 De toegankelijke wijk

Welkom in de Oosterse Gorzen: een wijk waar volop ruimte is voor spelen, ontmoeten en verblijven. Er lopen autoluwe groene assen door de wijk met slingerende paden, ideaal voor een ommetje of wandeling naar de dijk.

Waar mogelijk zijn woningen op de begane grond met voordeuren of ramen georiënteerd naar de straat. Aan de groene assen in noord-zuid richting heeft minimaal één zijde woningen op maaiveldniveau. Hierdoor is er zicht van bewoners op het openbaar gebied, waardoor de levendigheid en sociale veiligheid wordt vergroot. De hoofdentrees van de appartementencomplexen bevinden zich aan de Burgemeester Hammerbaan voor een goede zichtbaarheid.

De wijk is rolstoeltoegankelijk ingericht.

De wijk is voor automobilisten goed bereikbaar via de huidige Burgemeester Hammerbaan. De bestaande straat krijgt een nieuwe uitstraling. Haaksparkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen voor een groenere aanblik. Ter hoogte van de groene assen zijn geen parkeerplaatsen en bomen. De Burgemeester Hammerbaan wordt zo ingericht dat verkeer wordt afgeremd en wandelaars hier veilig en duidelijk zichtbaar kunnen oversteken.

Alle bewoners kunnen dichtbij hun woning parkeren. Aan de zuidzijde parkeert men in openbare parkeerhoven en aan de noordzijde in het hart van de appartementenblokken. Parkeren in de appartementenblokken vindt plaats op maaiveld. Het dek boven deze parkeerplaatsen biedt ruimte voor een gemeenschappelijke binnentuin en ook privétuinen.



2 Een divers woningaanbod

In de nieuwe wijk is plek voor een brede doelgroep, van jong tot oud. Het aanbod sluit aan op de woningbehoefte en varieert in grootte en typologie. Hierdoor ontstaat een levendige wijk met diverse bewoners, maar is er ook de kans om door te groeien en verhuizen binnen de wijk. Daarnaast komen er meer woningen terug ten opzichte van de huidige situatie, waardoor er ingespeeld wordt op de woningbehoefte in Oud-Beijerland.

Aan de zuidzijde staan de grondgebonden woningen, aansluitend bij de bestaande woningen aan oost- en westzijde. Deze woningen zijn 1 of 2 lagen met kap voor gezinnen maar ook voor alleenstaanden. Aan de Burgemeester Hammerbaan zijn ook BeBo's (Beneden-Bovenwoningen) mogelijk.

Aan de noordzijde van de Burg. Hammerbaan staan appartementen in zowel de sociale als particuliere sector.

Alle woningen zijn hoogwaardig ontworpen en uitgewerkt. Ze zijn goed geïsoleerd en voorzien van duurzame installaties. In de woningen treedt voldoende daglicht binnen. De woningen voldoen aan de gemeentelijke ambities en zijn gasloos, energieneutraal en voldoen aan de woonkeur.



14 grondgebonden woningen 60 m²
23 grondgebonden woningen 88 m²
9 grondgebonden woningen 100 m²



20 levensloopbestendige woningen 68 m²



8 onderwoningen 68 m²



8 bovenwoningen 55m²



22 appartementen 55 m²

39 levensloopbestendige appartementen 68 m²

39 appartementen (vrije sector) >85 m²

182 woningen





3 Dorpse maat en schaal

De woningen en openbare ruimtes sluiten aan op de dorpse identiteit van de directe omgeving en een groot deel van Oud-Beijerland. De bouwblokken zijn daarom van vergelijkbare grootte als de omgeving en niet groter dan 4000 m².

De bouwhoogtes van de grondgebonden woningen aan de zuidzijde zijn 1 of 2 lagen met een schuine kap. De appartementen grenzend aan de dijkzone zijn niet hoger dan 5 bouwlagen om de dorpse schaal te behouden. De appartementen variëren hier in hoogte voor een speels gezicht. Aan de Burgemeester

Hammerbaan zijn de appartementen 2 tot 4 bouwlagen hoog voor een goede overgang naar de grondgebonden woningen. De hoogte van de appartementen aan de westelijke kop verlaagt zich trapsgewijs richting de bestaande woningen. Ook worden er bomen geplaatst die het zicht in de zomer op de bestaande privetuinen minimaliseren.

De juiste materialisatie, kleurstelling, massa-volume van de woonblokken en geleiding van de gevel draagt bij aan de dorpse uitstraling. Dit wordt verder toegelicht in het hoofdstuk 'beeldkwaliteit'.



4 Blik op het Spui

De Oosterse Gorzen is uniek gelegen aan de dijkzone en het Spui. De rivier maakt onderdeel uit van de unieke delta- en getijdenatuur. Bewoners hebben vanaf de dijk fraai uitzicht op het Spui en er zijn wandelingen over deze dijk mogelijk. Een deel van de appartementen grenst aan de dijkzone. Deze woonblokken variëren in bouwhoogte, met een maximum van 5 lagen. De meeste verdiepingen hebben daarom zicht op de dijk en het Spui. Balkons aan deze zijde verlevendigen de aanblik op de appartementen. Het bestaande pad onderaan de dijk blijft behouden, zodat bewoners hier een wandeling kunnen maken.

De verdere uitwerking dient rekening te houden met de dijkzone en bijbehorende contouren. Binnen deze contouren gelden beperkingen en restricties in

relatie tot plaatsing bebouwing en nieuwe bomen. De noordelijke rooilijn van de huidige bebouwing dient als grens voor de nieuwe bebouwing te worden aangehouden. Bij de verdere uitwerking is afstemming nodig met waterschap.

Tussen de bouwblokken lopen twee auto-vrije openbare ruimtes en assen richting de dijk. Woningen zijn georiënteerd naar deze as en langs het wandelpad zijn diverse openbare ruimtes waar bewoners kunnen ontmoeten, spelen en verblijven.

In de verdere uitwerking kan verkend worden of een nieuwe verbinding in het hart van de Oosterse Gorzen naar de kruin van de dijk gerealiseerd kan worden.



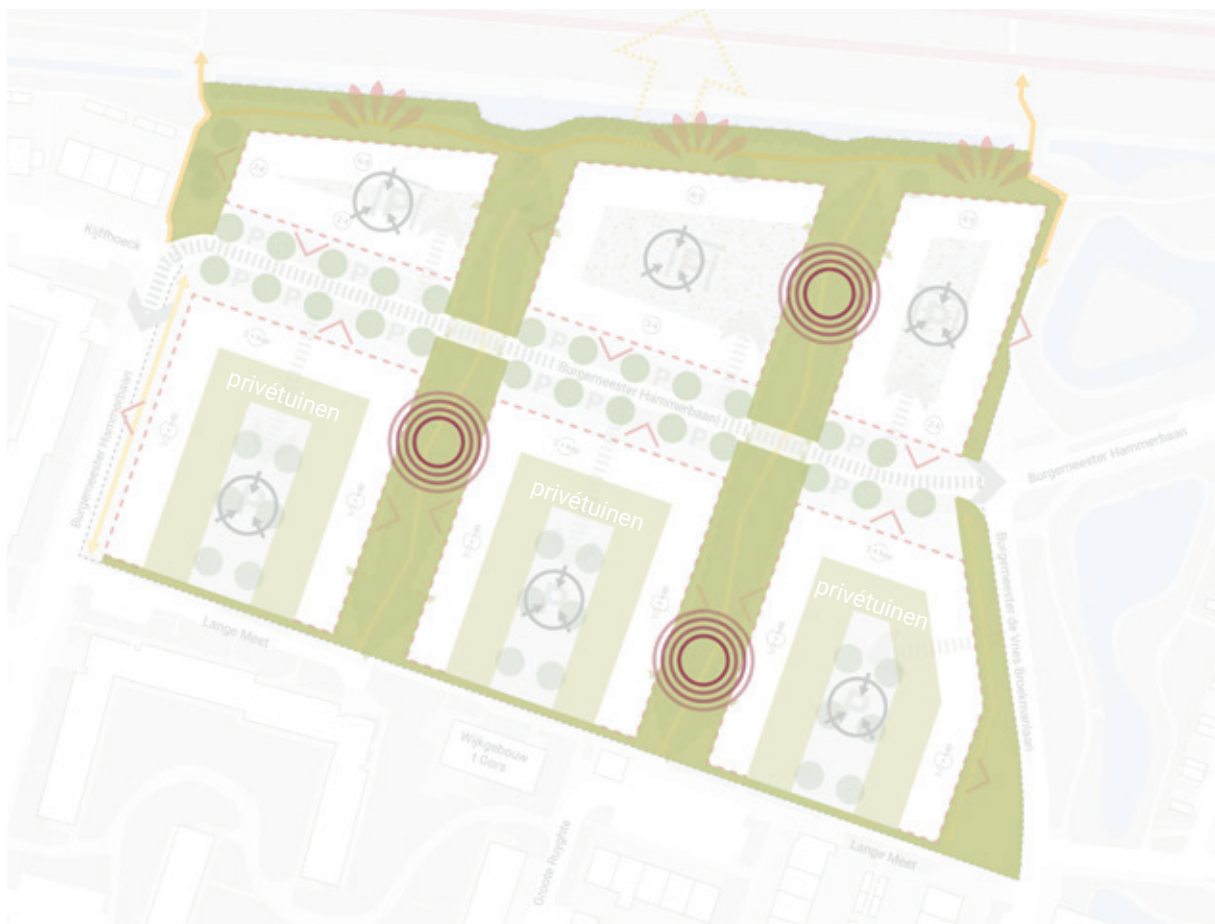


5 Goede balans tussen ontmoeten en rust

Een aantrekkelijke wijk is waar voldoende ruimte is voor spelen, ontmoeten en verblijven in de openbare ruimte, maar waar ook voldoende privé-ruimtes zijn om tot rust te komen of samen te komen in klein gezelschap met bijvoorbeeld familie of vrienden.

In de auto-luwe noord-zuidassen en in de dijkzone is ruimte om wijkbewoners tegen te komen. Er zijn speelplekken voor zowel kinderen als ouderen en er zijn voldoende bankjes en/of picknickplekken. Bij de appartementenblokken komen bewoners elkaar tegen in de gemeenschappelijke, maar rustige dektuinen.

Elke woning heeft een eigen buitenruimte. Grondgebonden woningen hebben een tuin en appartementen een balkon. Deze zijn zoveel mogelijk gericht naar de zonnige zijdes.



6 Een klimaatbestendige woonwijk

De toekomstige woonwijk is aantrekkelijk en groen ingericht. Bomen en beplanting zijn bestendig tegen extremere weersomstandigheden zoals intense regenbuien en langdurig droge en hete periodes. Er is een rijke variatie aan bomen en onderbeplanting. Dit draagt bij aan een jaarrond aantrekkelijk straatbeeld, maar ook aan de opwaardering van de biodiversiteit in het gebied. De inrichting is daarmee klimaatadaptief en voldoet aan het gemeentelijke convenant 'bouw klimaatadaptief', te vinden via www.zuid-holland.nl/onderwerpen/klimaat/klimaatadaptief.

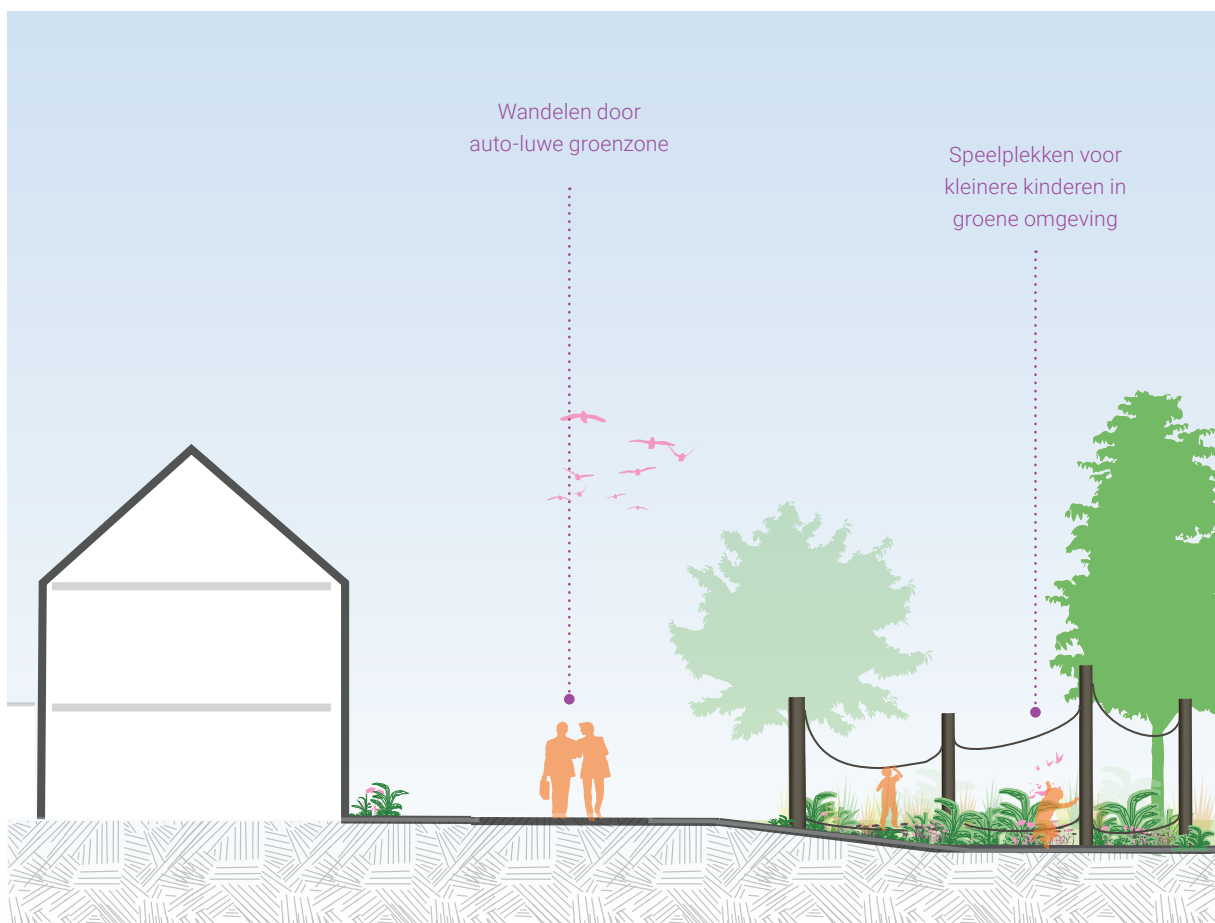
Er is een gescheiden stelsel met een riool en ook voor hemelwaterafvoer. Hemelwater wordt zoveel mogelijk tijdelijk geborgen in de openbare ruimte en op de dektuinen. Hierdoor wordt het riool tijdens intense regenbuien niet overbelast. Binnen 24 uur wordt het hemelwater vertraagd afgevoerd. Dit voorkomt stilstaand water, muggen en geuroverlast.

Bomen staan in de volle grond en bieden schaduw op plekken waar bewoners samenkomen in de openbare ruimte. Ze bieden verkoeling en schaduw voor de meer kwetsbare doelgroepen zoals kleinere kinderen en senioren.

De selectie aan bomen en beplanting is zorgvuldig gekozen; afgestemd op de lokale flora en fauna. Diersoorten die in de omgeving voorkomen en op de rode lijst staan worden zoveel mogelijk geholpen met voldoende voedselbronnen, schuil- en broedplekken in de Oosterse Gorzen.

Een deel van de beplanting is nectarrijk, van het vroege voorjaar tot de late zomer. Hierdoor worden bijen en vlinders zoveel mogelijk ondersteund.

Kansen worden verkend voor hergebruik van materialen en een circulaire inrichting. De woningen voldoen aan het predikaat duurzaam bouwen, volgens de laatste NEN-normen.



5 Beeldkwaliteit

Materialisatie

Kleurgebruik

Het kleurenpalet sluit aan op de directe omgeving van de te herstructureren wijk. Het palet voor de gevels bestaat daarom uit lichte onverzadigde en warme kleuren. Schuine daken zijn antraciet of zwart gekleurd zodat zonnecollectoren niet in het zicht vallen en er een rustig en constant beeld ontstaat.

Om de dorps diversiteit te waarborgen, is binnen dit palet variatie van de gevels gewenst. Dit kan bereikt worden door het toepassen van verschillende nuances van de kleuren binnen en/of tussen de bouwblokken. Entrees en voordeuren vormen een uitzondering op het palet en mogen kleurrijker zijn.

De kozijnen en overige detaillering kennen een rustige en gedempte kleurstelling.

Materiaalgebruik

De meeste gevels zijn van baksteen, maar andere materialen zoals hout zijn ook toegestaan. De materialen die worden gebruikt zijn hoogwaardig, duurzaam en hebben langdurige schoonheid. De detaillering is met zorg vormgegeven. Zo kan de gevelplint, omlijsting van belangrijke uitsparingen of de daklijst in een ander verband gemetseld worden voor een rijker beeld.

Groen tegen de gevel wordt toegejuicht. Dit kan door klimconstructies vanuit de volle grond en plantenbakken die zijn geïntegreerd in het architectonisch ontwerp.



Materiaal- en kleurpalet de Oosterse Gorzen

Gevelindeling

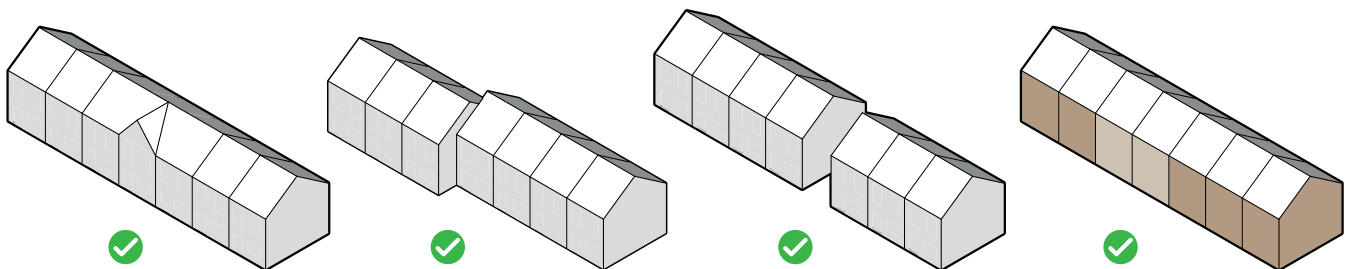
De gevels hebben een balans tussen diversiteit en samenhang. Zo ontstaat een rustig, maar dorps beeld passend in de grotere woonwijk van de Oosterse Gorzen.

Voor een speels effect zijn verspringen van 2 meter in de rooilijn toegestaan.

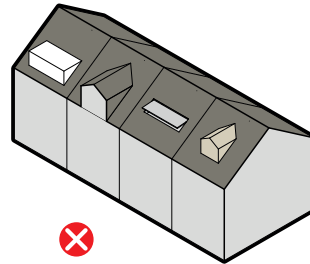
Voor de zuidelijke (**grondgebonden**) woningen geldt:

- > De woningen bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met zadeldak.

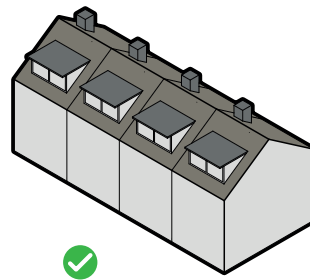
- > Bouwblokken zijn individueel en afwisselend van elkaar door verschil in woningtypes, kleur, materiaal en/of architectuur.
- > Als blok gelijk of langer is dan 7 woningen, is ook variatie binnen het bouwblok verplicht. Dit kan door het toevoegen van een incidentele dwarskap, een verspringing in de rooilijn, een knip, of een andere kleur/materiaalstelling (zie naastgelegen schema's).



- > Zorgvuldige detaillering van de daklijst
- > Elementen op het dak (dakramen, dakkapellen, zonnepanelen en schoorstenen) worden zo geplaatst en gedetailleerd dat het dakvlak leesbaar blijft. De elementen moeten daarom per woning van dezelfde grootte zijn en op dezelfde positie in het dakvlak worden geplaatst. De grootte en hoeveelheid van de elementen staat in een redelijke verhouding tot de afmetingen van het dak. Daarnaast worden de elementen op het dak in dezelfde antraciete kleurstelling als het dakvlak uitgevoerd.
- > Er is speciale aandacht voor de hoekoplossingen. Gevels grenzend aan de openbare ruimte zijn representatief. Dit geldt met name voor de woningen aangrenzend aan de bestaande woonwijk aan de zuidkant. In deze gevels zijn voordeuren en enkele ramen gewenst.



De elementen op het dak zijn van verschillende en te grote afmeting t.o.v. het dakvlak en zijn niet in de juiste kleurstelling uitgevoerd



De elementen op het dak zijn even groot, bevinden zich op dezelfde positie in het dakvlak en hebben dezelfde kleur



2 bouwlagen met kap, afwisseling door toepassing ander materiaal



Afwisseling in architectuur, rooilijn en kleur. Rust door gelijke kleurtinten en zelfde dakkleur



1 bouwlaag met langskap, dakkapellen geïntegreerd in de architectuur, gekleurde voordeuren



Kort bouwblok, afwijkende architectuur hoek, ramen en voordeur aan de kopgevel, afwijkend metselverband rond uitsparingen



Voor de noordelijke **appartementen** geldt:

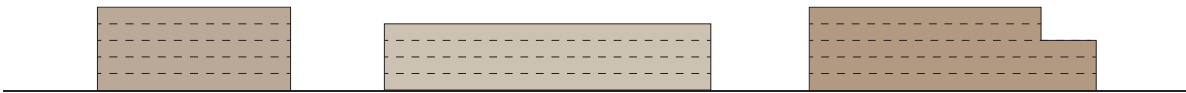
- > De appartementengebouwen hebben een afwisselende hoogte voor een speels en dorps beeld.
- > Toepassing van kappen zoals een mansardekap met woonlaag of een schijnkap worden toegejuicht. Ten minste 50% van de daken van appartementen moet schuin zijn. Deze daken zijn antrecliet of zwart gekleurd.
- > Bij een plat dak is het toegestaan om de bovenste laag anders uit te voeren met een teruglegging.
- > De appartementen hebben geen dominante horizontale of verticale richting.
- > De stedenbouwkundige hoofdvorm is dominant.

> Voor een dorps uitstraling is variatie gewenst.

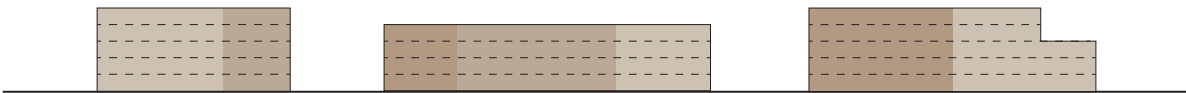
Dit kan door afwisseling tussen of binnen de bouwblokken (zie schema). Daardoor zijn het totaalbeeld van de buurt en de herkenbaarheid van de individuele woningen met elkaar in balans.

A. Bij een kleurverschil tussen de bouwblokken, zijn uitzonderingen in architectuur gewenst zodat de bouwblokken niet te lang en repetitief zijn. Dit kan bijvoorbeeld op de hoeken, bij de entrees.

B. Bij individuele kleurverschillen binnen bouwblokken, hebben de verschillende 'panden' ook een eigen gevelindeling. Om de rust te bewaken, zijn de 'panden' breder dan dat ze hoog zijn. Ook heeft het de voorkeur om kleuren en materialen van andere panden als detail terug te laten keren.



A. Kleurverschil tussen de bouwblokken



B. Kleurverschil binnen de bouwblokken



A. Appartement met schijnkap, wisselende nokrichting met kopgevel als accent, afwisseling door gevelindeling ramen en balkons



B. Appartementen met brede panden en mansardedak, kleur van het ene pand komt als detail terug in het andere pand

Technische installaties

- > Duurzame energie wordt gestimuleerd, maar benodigde voorzieningen/installaties mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteit.
- > Indien installaties (zonnepanelen en collectoren) op platte daken liggen, liggen ze achter de dakrand en zijn niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.
- > Indien installaties op schuine daken liggen, worden ze geplaatst binnen het vlak van het dak en komt de hellingshoek overeen met die van het dak.
- > Ramen worden van binnenuit bewasbaar gemaakt. In het geval dat niet mogelijk worden bewassingsinstallaties geïntegreerd ontworpen.

Overgang privé tot openbare ruimte

Op veel plekken in het gebied grenzen privé en openbare ruimte aan elkaar. Deze plekken moeten met zorg ontworpen worden, zodat bewoners hun eigen plek hebben, maar er ook voldoende levendigheid is.

Voordeuren

- > Er is weinig ruimte voor een voortuin en de voordeuren en aangrenzende ruimte moeten daarom met zorg ontworpen worden. Een Delftse stoep of een laag smal geveltuintje is verplicht voor een informele overgang tussen woning en openbaar gebied. Ter plaatse van de groene assen is er meer ruimte en dienen er op een aantal plaatsen veranda's waar groen tegenaan kan groeien te zijn.



Geveltuint als buffer naar de woning

Trafo's

- > Trafo's worden waar mogelijk inpandig ingepast
- > Indien de trafo zich in een los bouwwerk bevindt, wordt deze integraal mee-ontworpen met dezelfde materialen en vormtaal als de omgeving. Een los bouwwerk bevindt zich buiten het zicht van de hoofdstructuren, zoals de Burgemeester Hammerbaan en de groene assen.

Overig

- > Op basis van verdiepend ecologisch onderzoek, kan het wenselijk zijn om nestkasten aan de gevels te plaatsen. Deze worden integraal mee-ontworpen.
- > In verband met hitte, moet er aan de voorzijde nagedacht worden over raamwering en moeten te grote ramen op de zuidzijde voorkomen worden.



Delftse stoep met informele invulling in andere materialisatie



Veranda met begroeiing aan groene assen



Erfafscheiding

- > Aan de achterzijden in de zuidelijke woonvelden, zijn erfafscheidingen bij de tuinen nodig. Verschillende verschijningsvormen zijn mogelijk, zoals een gemetseld muurtje, houten hek of hедера hekwerk. Wel moeten de erfafscheidingen in het hele gebied uniform worden vormgegeven en mee-ontworpen worden met de rest van de architectuur.

Appartementen - entrees

- > De entrees van de appartementen bevinden zich aan de Burgemeester Hammerbaan zodat ze goed toegankelijk zijn. Ze zijn uitnodigend en goed vindbaar.
- > De hoofdentree vormt een architectonisch accent. Dit kan doordat deze meerdere verdiepingen beslaat en/of er uitzonderingen op het kleurenpalet worden toegepast voor een speels effect.
- > De entrees voor het parkeren zijn ingetogen en passen bij de gevel. De opening gaat mee in de ritmiek van de gevel.



Ingetogen terugliggende entree parkeren, onderdeel van de architectuur



Entree als architectonisch element met kleur en uitstekend geveldeel

Appartementen - blinde gevels

- > Waar mogelijk bevinden zich entrees en woningen op de begane grond. Aan de groene assen bevinden zich aan minimaal 1 zijde woningen op maaiveld.
- > Door de bergingen en het (fiets)parkeren binnen het bouwblok, komen blinde gevels voor op de begane grond. Deze moeten met zorg en kwalitatief ontworpen worden zodat passanten en bewoners binnen zich veilig voelen. Het gebouw is enkel toegankelijk met een pasje en binnen dient voldoende daglicht toe te treden. De halfopen openingen hiervoor kunnen bovendien fungeren ten behoeve van natuurlijke ventilatie. Dit kan bijvoorbeeld met halfopen metselwerk als schijnraam.
- > Waar mogelijk grenst de blinde gevel niet direct aan de stoep, maar zit er een groenzone tussen.



Entree over meerdere verdiepingen

Appartementen - daktuin

- > De gemeenschappelijke binnentuin is gericht op rust, verblijven en ontmoeten in een groene omgeving. Zo zijn er groene beschutte plaatsen waar bewoners kunnen zitten. Ook is er ruimte voor privé buitenruimtes.
- > Door de bouwhoogtes van de appartementen, ligt de daktuin gunstig in de zon. Minimaal de helft van het dak is groen. De vegetatie bestaat uit kruiden, struiken en kleine bomen. De beplanting kent een weelderige uitstraling en is biodivers door de toepassing van diverse plantsoorten.

Appartementen - galerij

- > Galerijen bevinden zich aan de binnenzijde van de bouwblokken.
- > Indien de balkons aan de buitenzijde zich niet in de zon bevinden, zijn de galerijen breed genoeg voor een bankje of een aantal planten
- > De galerij wordt mee-ontworpen met het gebouw.



Blinde gevel met halfopen metselwerk (Braziliaans verband)



Brede galerijen met ruimte voor planten en bankje

Appartementen - balkons

- > Buitenruimtes op en aan de appartementen zijn integraal onderdeel van de architectuur.
- > Een rommelige aanblik op balkons moet worden voorkomen. Inkijk moet daarom beperkt worden. Dit kan door delen van de reling ondoorzichtig uit te voeren, zoals een mee-ontworpen lage rand van 30 cm, een half-transparante reling of de zij- of voorkant ondoorzichtig uit te voeren.
- > Tegelijkertijd moeten de balkons ook een bepaalde mate van levendigheid hebben. Een volledig afgeschermd balkon is dan ook niet toegestaan. Op die manier kan ook de zon op het balkon het best benut worden.
- > De kleurstelling van balkons moet passen bij de architectuur van de gevel
- > Ook de onderkant van de balkons moet integraal mee-ontworpen zijn met de architectuur.
- > De balkons bevinden zich bij voorkeur niet op de hoeken.



Semi-transparante reling door geperforeerde metaalplaten



Delen van de reling ondoorzichtig (lage rand + zijkant) en delen transparant, kleurstelling passend bij gevel



Openbare ruimte

De inrichting van de buitenruimte is afgestemd op de directe omgeving (architectuur en voorzieningen) en is kwalitatief.

Inrichtingselementen zoals verlichting en prullenbakken zijn logisch gepositioneerd.

Groen

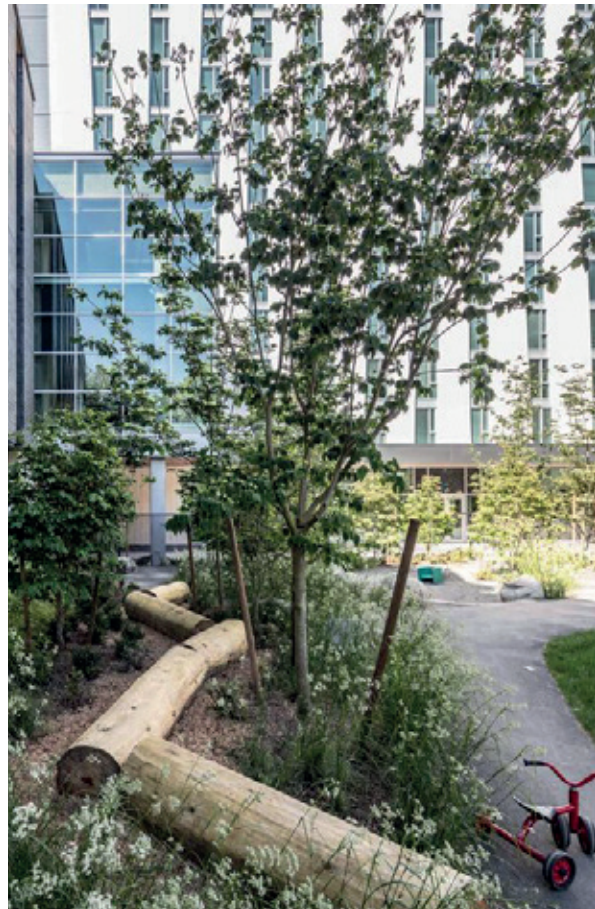
- > De buitenruimte heeft een algehele groene uitstraling.
- > De begroeiing past bij het landschap (aan de dijk), de nabije ecologie en de ondergrond (van zeeklei).
- > De groene assen zijn biodivers en hebben een open zicht op de dijk.
- > De groenruimtes zijn kleurrijk en weelderig.
- > De paden meanderen door de as voor een speels effect en maken dwalen mogelijk.

Spelen en verblijven

- > De groene assen bieden de ruimte voor spelen en verblijven.
- > Er worden per speelplek meerdere toestellen geplaatst, zodat kinderen samen/tegelijk kunnen spelen. De speeltoestellen maken geen herrie. Er zijn speeltoestellen die voor iedereen toegankelijk zijn.
- > Naast speelplekken voor kinderen, zijn er ook speelplekken voor ouderen gewenst, zoals een jeu des boules baan of damtafels.
- > De speelplekken hebben een groen en parkachtig karakter. De toestellen zelf hebben een natuurlijke uitstraling.
- > Er staan voldoende bankjes en/of picknicktafels, waar burens elkaar kunnen ontmoeten.

Verharding

- > De entree van de appartementengebouwen is duidelijk afleesbaar en versterkt de architectuur. Ook is er ruimte voor een aantal fietsparkeervoorzieningen voor bezoekers.
- > De straten zijn van gebakken klinkers. De parkeerplekken aan straat worden in een net andere uitstraling uitgevoerd.
- > De inritten naar de binnenhoven en het parkeren onder het dek worden ondergeschikt vormgegeven.
- > Op de binnenhoven is ruimte voor enkele bomen in de parkeerkoffer.
- > Bewoners van de appartementen kunnen hun fietsen inpandig stallen.



Weelderige beplanting met ruimte voor een sprokkelpad



Speelplek voor verschillende generaties zoals een jeu des boules baan



Spelen in het groen, meerdere speeltoestellen, natuurlijke uitstraling



Voorbeeld voor een groene as, met biodiverse beplanting, kleurrijke uitstraling, open zicht, waterinfiltratie door middel van een wadi (waarin water tijdelijk wordt opgeslagen) en meekoppelkansen voor spelen zoals een evenwichtsbalk

6 Vervolgproces

Door een intensief participatietraject met HW Wonen, de gemeente, bestaande huurders en omwonenden is de gedeelde toekomstdroom en ambitie tot stand gekomen. In deze toekomstdroom wordt de Oosterse Gorzen een groene en dorpse wijk waar een diverse groep van bewoners graag wonen.

Vervolgstappen

Het ambitiedocument wordt getoetst door welstand en de omgevingstafel door de gemeente.

In het vervolg gaat HW een aanbestedingsprocedure starten voor de ontwikkeling van het gebied. Deze uitvraag is gericht op conceptueel bouwen, waarbij het bouwproces zoveel mogelijk gestandaardiseerd is. Zij houden dit ambitiedocument aan en kunnen enkel afwijken indien ruimtelijke kwaliteit behouden blijft. Conceptueel bouwen heeft de voorkeur waar mogelijk, maar waar nodig wordt overgegaan op traditioneel bouwen.

Het is wenselijk dat de meedenkgroep een vervolg krijgt. Er wordt nagedacht over manieren om de meedenkgroep te laten meedenken in de aanbestedingsprocedure. Ook zijn er mogelijkheden om mee te denken bij de uitwerking van de woningplattegronden en architectuur.

Meenemen in het vervolg

Over een aantal punten is tijdens dit proces nog geen uitsluitel gegeven, maar zijn wel geopperd door een van de partijen. Deze punten worden in de verdere uitwerking meegenomen:

- > Het ambitiedocument is momenteel nog onder behandeling bij Welstand en de Omgevingstafel. Met name vanuit de Omgevingstafel zijn nog aandachtspunten aangegeven. Deze dienen in het vervolg afgestemd te worden. Het gaat hierbij om onder andere waterschap, afdeling verkeer en parkeren van de gemeente en Groenbeheer openbare ruimte. Ook dient er rekening gehouden te worden met een programmatische wijziging in relatie tot bijzondere woonvormen en moet dit afgestemd worden.
- > Er zijn zorgen geuit over wateroverlast tijdens de bouw en de capaciteit van de riolering. Het riool is voornamelijk niet op korte termijn aan vervanging toe, maar in de verdere fases van het plan wordt deze beslissing nog eens tegen het licht gehouden. Wel wordt bij de ontwikkeling van de wijk een

gescheiden stelsel aangelegd, waardoor regenwater apart wordt afgevoerd en de capaciteit van het reguliere riool wordt vergroot.

- > De nieuwe groene wandel assen nodigen uit om de dijk op te gaan. Het ligt daarom voor de hand om te onderzoeken of een nieuwe aansluiting op de dijk mogelijk en gewenst is.





**urban
-synergy**

Noordsingel 70 B
3032 bg Rotterdam
www.urbansynergy.nl
info@urbansynergy.nl

