PLAN TIJ

WONEN IN EEN MANDELIGHEID

DORDRECHT, AUGUSTUS 2020

VOORWOORD

Enkele maanden geleden werd mij gevraagd om op onze website (www.plantij.nl) een bericht te plaatsen over wat wel en niet is toegestaan in onze wijk en dan met name met betrekking tot de Mandeligheid, ons gezamenlijke stukje Biesbosch. Dat zette mij aan het denken en zo blijkt, dat is niet bij een stukje tekst op de website gebleven.

Als bewoner van Plan Tij geniet ik iedere dag opnieuw van de omgeving waar ik woon, een bijzondere en unieke plek, waar ik trots op ben en waar ik me ook verantwoordelijk voor voel. Al pratende hierover met buurman Oscar Mulders ontstond het idee om een video te maken van Plan Tij, waarin wij de beleving van de natuur èn het water door alle bewoners, mens en dier, zouden proberen vast te leggen. Deze video willen we uiteraard met jullie delen en is te vinden op onze website.

De Stijlgroep, de landschapsarchitecten, die met hun ontwerp aan de wieg hebben gestaan van het huidige Plan Tij, heb ik gevraagd een kleine brochure te maken van de voormalige Jagers- en Windhondenpolder, onze huidige woonplek. In deze brochure wordt de historie van dit gebied, maar ook hun overwegingen voor het ontstaan van een Mandeligheid nog eens in tekst en beeld weergegeven. Dit om ook nieuwe bewoners nog even mee te nemen naar de achterliggende gedachten over hoe dit bijzondere project tot stand is gebracht.

Met deze video en brochure is de oorspronkelijke vraag over wat wel en niet mag als het gaat om de Mandeligheid nog niet concreet beantwoord. Wel hoop ik dat we hiermee een stukje gezamenlijke bewustwording creëren voor dit bijzondere natuur- en waterrijke gebied waar wij mogen wonen. En dat we met elkaar dat gevoel van wonen in de Biesbosch uitdragen door onze wijk dat natuurlijke gevoel te laten behouden, zorgvuldig ermee om te gaan, maar vooral met z'n allen van te genieten!

Wens iedereen veel kijk- en leesplezier,
Ellen Ravelli (webmaster plantij.nl)

INLEIDING

HET ONTSTAAN VAN "HET PLAN TIJ"

(BRON: PAUL VAN WIJK, LANDSCHAPSARCHITECT VAN DE STIJLGROEP)

DE PRIJSVRAAG

In het jaar 2000 schreef de gemeente een prijsvraag uit voor de herontwikkeling van de Jagers- en Windhondenpolder in Dordrecht. Destijds werd de Stijlgroep (bureau voor Landschap en Stedelijke Ruimte) betrokken bij deze prijsvraag door de projectontwikkelaar, het huidige VolkerWessels Vastgoed. Hun inzending "Wonen op de grens van land en water -TIJ-" won deze wedstrijd.

HET GEDACHTENGOED

De basisgedachte die aan de inzending ten grondslag lag was: Wonen in de Biesbosch kan niet en mag niet. Waarom dan niet onze eigen Biesbosch creëren? Waarbij de natuur en ecologie de boventoon voeren en de mens te gast is in het landschap.
Goed beschouwd is de natuur voorwaardenscheppend voor menselijk handelen; het landschap wordt de drager voor stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn de uitgangspunten geworden voor het bepalen van de potenties voor de Jagers- en Windhondenpolder.

HET WOONGEBIED

In het voorlopige prijsvraag-ontwerp werd voorzien in een woongebied dat zich 'verheft' boven de getijdenbewegingen; wonen op kreekruggen en kades aan één zijde terwijl de andere zijde van de woningen rust op palen. De natuur spoelt als het ware tot onder de woningen door. Met ruim 3,5 km natuurlijke oeverlengte werd ruimschoots voldaan aan de eis tot realisatie van natuurvriendelijke oevers. Op de kreekruggen werd volop ruimte voorzien voor een vegetatie met ecologische potenties. Die kunnen alleen benut worden wanneer het 'openbaar' gebied zich als één geheel ontwikkelt en niet versnipperd wordt tot particuliere tuinen. In dat licht is vanaf de allereerste plannen het niet bebouwde deel van het woongebied gezien als mandelig bezit (van ons allemaal) om dit als eenduidige natuur te kunnen realiseren. (Later bleek het erg lastig om woning- en ook kaveleigenaren te 'dwingen' om het eigen stukje grond (de eigen kavel) op een bepaalde manier in te richten. Wel zijn er o.a. regels opgesteld t.a.v. bijvoorbeeld erfafscheidingen.)

DE WONINGEN

Vervolgens is het landschapsplan verder uitgewerkt waarin de kavels 'uitgesneden' werden tot in totaal 96 woningen (grondgebonden woningen en appartementen). Ten behoeve van de woningontwerpen werd gekozen voor het architectenbureau Klunder architecten uit Rotterdam. De woningen moesten passen binnen de beleving van de omgeving en een moderne architectuur hebben. Ze kregen ook namen die verwezen naar deze omgeving. Denk aan watersnip en trompetzwaan, maar ook havenwoningen, boshoen en boomvalk. Een deel van de kavels werd uitgegeven als vrije kavels waar eigenaren een eigen ontwerp op konden laten bouwen. Ook zij dienden zich te houden aan bepaalde uitgangspunten t.a.v. materiaalgebruik en architectuur.

HET WATER

Na de bouw van de woningen werd de secundair waterkerende dijk doorgebroken en werd het inmiddels bebouwde gebied onder invloed gebracht van de getijdebewegingen. Dit was een bijzonder moment en het ontstaan van Plan TIJ, wonen in de natuur, omgeven door water was een feit.

DE WOONBELEVING

Het Plan TIJ was bij start verkoop bijzonder in trek en nu nog steeds mag het zich verheugen op grote belangstelling. Niet alleen in Nederland maar ook ver daarbuiten is in de loop der tijd veel interesse getoond, er is zelfs een onderscheiding uitgereikt. Plan Tij won in 2011 de Water, Wonen & Ruimte Award van het gelijknamige vakblad. Plan Tij dient als voorbeeldproject op de website 'nl. urbangreenbluegrids.com', waarin het gaat om groenblauwe stedelijke netwerken en de betekenis hiervan voor een circulaire stad. Plan Tij heeft aandacht gekregen in een televisiedocumentaire uit Wales over de invloed van het getijde wereldwijd. Ook een Duitse televisieploeg heeft Plan Tij bezocht in het kader van een uitzending over hoogwater.

DE BROCHURE PLAN TIJ -
WONEN OP DE GRENS VAN LAND EN WATER

In het volgende onderdeel vindt u een beknopte beschrijving van de historische ontwikkeling van de Jagers- en Windhondenpolder. "Van woeste grond onder invloed van de getijden tot "jonge" buitendijkse polder waarin sportfaciliteiten een plek hebben gekregen. De geschiedenis is in het jaar 2000 feitelijk weer omgekeerd. Van een in cultuur gebrachte polder is de situatie weer teruggebracht naar "woeste grond"; door de polder te ontpolderen is het plangebied weer een getijdengebied geworden. Hiermee is natuurontwikkeling gecreëerd waarin vervolgens gewoond kan worden, een bijzondere plek om trots op te zijn."

PLAN TIJ

WONEN OP DE GRENS VAN LAND EN WATER

15-06-2020

KWALITEITEN EN KANSEN

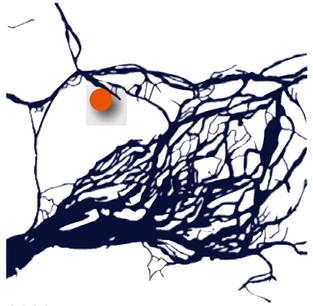
Oorspronkelijke occupatie van het landschap door de mens

" Het is een oord van poelen, moerassen en verraderlijke wouden. Het wordt overspoeld door de vloed van de zee en de van beneden komende rivieren. Mens noch barbaar kan er wonen zonder de kans zijn bezittingen, vee en leven te verliezen ".

(Maximianus; Romeinse keizer 2e eeuw)

1699

1770



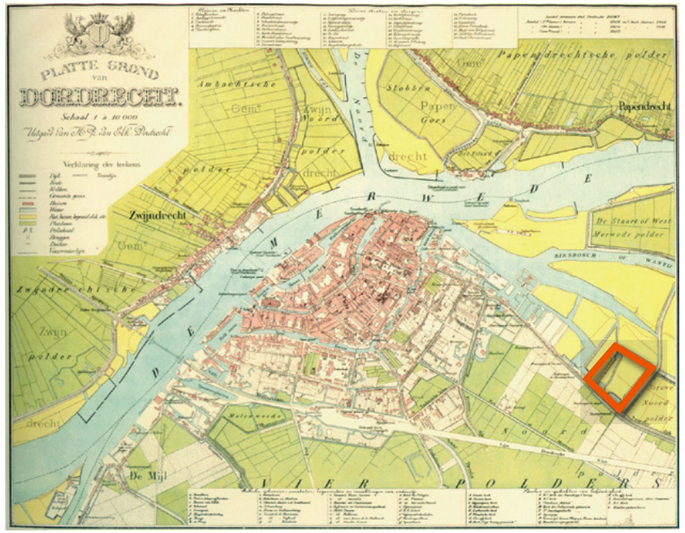
1833

CONTEXT

Ingeklemd in de oksel van de hoofdwaterkeringen Noordendijk en Wantijdijk is de Jagers- en Windhondpolder onderdeel geweest van de buitendijkse balkgaten.

Ten behoeve van de houtindustrie aan de Noordendijk werden boomstammen verzameld in de balkgaten alvorens verwerkt te worden in houtzagerijen zoals de Jager en de Windhond. Opvallend is in dit verband de loop van de rivierarm het Vlij langs de Wantijdijk tot aan de Noordendijk.

Pas rond 1945 werd de Jagers- en Windhondpolder daadwerkelijk onttrokken aan de getijdeninvloed door ophoging van de omliggende dijken. Daarmee is de dynamiek van het getijdenlandschap verder beperkt tot de overgebleven rivierarm van het Vlij en de Arkenhaven en werd de polder uiteindelijk geschikt gemaakt voor de sportfuncties.



Situatie 1894 - het Vlij loopt tot aan de Noordendijk

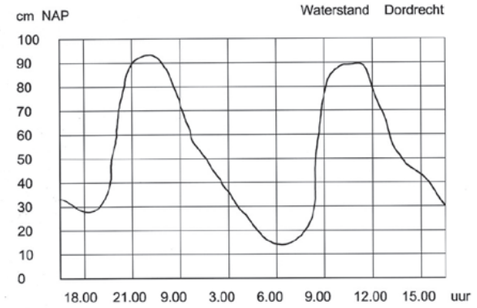
2000

Balkgaten langs de Noordendijk

KWALITEITEN EN KANSEN

De geplande omvorming van sportterreinen naar woongebied vergt een stellingname ten aanzien van de rol van het (oorspronkelijk) landschap en de vervlechting van het plangebied met de omgeving. In dit verband worden de volgende kwaliteiten onderscheiden:

De polder als onderdeel van het buitendijks gebied
In de oksel van de Noordendijk en de Wantijdijk en ingeklemd tussen Vlij en jachthaven ligt de polder uitdrukkelijk binnen de directe invloedsfeer van het getijdenlandschap. De oorspronkelijke dynamiek van dit type landschap dient voelbaar in het plangebied binnengebracht te worden.



1 Het Wantijpark als achtertuin

2 Het water als voortuin

3 De waterkerende dijken

HET LANDSCHAP ALS DRAGER

De rol van de waterkerende dijken
De ruimtelijke (en functionele) rol van de Noordendijk en Wantijdijk dient manifest te zijn. Vrijliggend, onbebouwd en uitgesproken groen van karakter vormen de dijken en directe omgeving een markante schakel in de overgang van stad naar landschap.

Het Wantijpark als achtertuin
De ligging van het plangebied direct grenzend aan het Wantijpark schept bijzondere condities voor de geplande woonbebouwing in de Jagers- en Windhondpolder. In feite kan het park beschouwd worden als de "achtertuin", de geplande woonbebouwing ontleent ten dele haar identiteit aan het opgaande en bosachtige karakter van de rand van het Wantijpark.

Het water als voortuin
Open water in het plangebied wordt essentieel geacht. Niet alleen vanwege een specifieke identiteit van het woongebied maar ook ten behoeve van de ruimtelijke geleding dient het open water als ordeningsprincipe bovenmatige aandacht te krijgen. Een ordeningsprincipe dat tevens van toepassing verklaard zou kunnen worden op de her in te richten Arkenhaven.

De ecologisch zonering
De ecologische potenties liggen niet alleen langs de grenzen van het plangebied maar zullen uitdrukkelijk een onderdeel moeten gaan vormen van het woongebied zelf. Een optimale verweving tussen wonen en natuurontwikkeling kan een uniek milieu opleveren als schakel tussen stad en landschap.

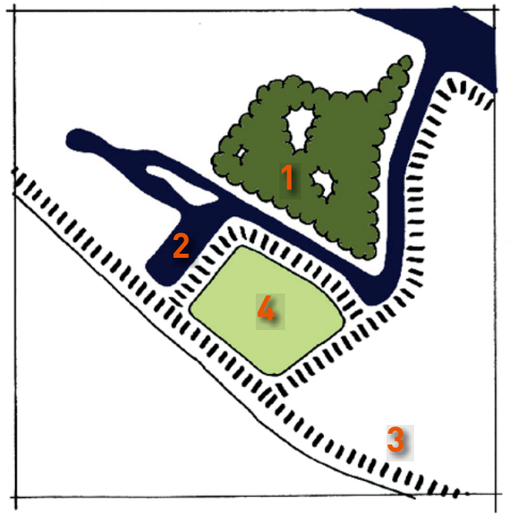
Bijzonder woonmilieu
De mogelijkheid ontstaat, als gevolg van de specifieke kenmerken van het plangebied, een bijzonder woonmilieu met bovenregionale kwaliteiten toe te voegen aan de stad. Een milieu dat voorziet in woonmogelijkheden voor de "nieuwe pioniers" zoals ooit de rietsnijders, vissers en griendwerkers zich vestigden in de Biesbosch. Het accent zal daarbij komen te liggen op grondgebonden woningen, vrijstaand of vrijstaand geschakeld.

De civiele techniek
Juist door middel van het inzetten van de kennis van de civiele techniek bij het tot ontwikkeling brengen van dit bijzondere woongebied ontstaat de mogelijkheid om een transformatieproces in gang te zetten waarmee het woonconcept gedefinieerd wordt. (Geschapen) Landschap als onderlegger voor toekomstige woningbouw. Tevens dient het woongebied zodanig ontwikkeld te worden dat kostbare waterbouwkundige werken zoals sluizen bepalend zouden zijn voor de toegankelijkheid van het plangebied over het water.

HET CONCEPT

De polder teruggegeven aan het getijdenlandschap - als schakel tussen stad en landschap: wonen op de grens van land en water!

DE INGREEP



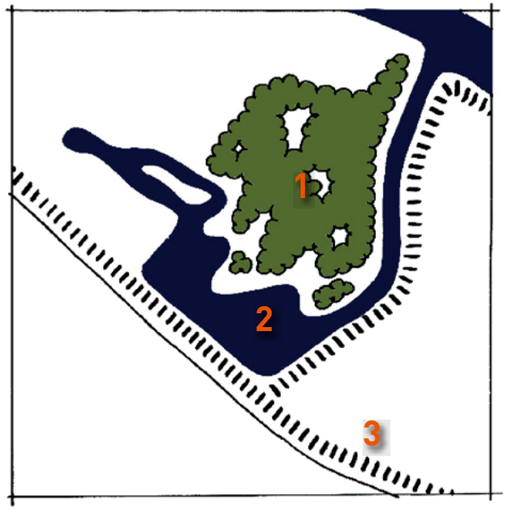
HUIDIGE SITUATIE

1 Wantijpark

2 Het Vlij

3 Noordendijk

4 Jagers- en Windhondpolder



TOEKOMSTIGE SITUATIE

1 Wantijpark

2 Het nieuwe Vlij

3 Noordendijk

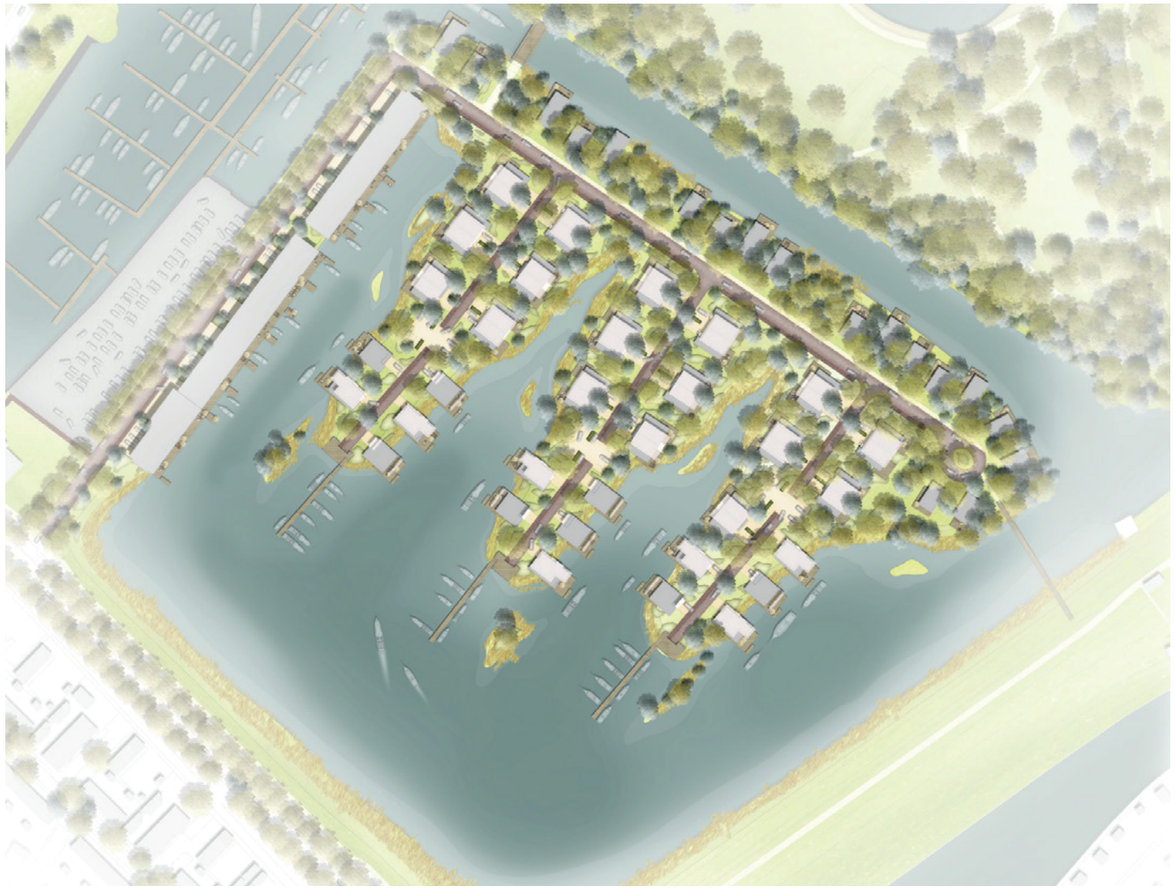
SITUATIE 2000

CONCEPT SITUATIE

UITWERKING CONCEPT

De ingreep
De ingreep bestaat uit het doorgraven van de Vlijdijk daar waar deze dijk aantakt op de Wantijdijk. Gecombineerd met het uitgraven van de oorspronkelijke loop van het Vlij ten tijde van de aanwezigheid van de balkgaten langs de Noordendijk ontstaat een gebied dat weer binnen de directe invloedsfeer komt te liggen van het getijdenlandschap. De aanwezige jachthaven wordt via " Het Nieuwe Vlij" opnieuw ontsloten op het Wantij. De functie van het huidige Vlij ten zuiden van het Wantijpark komt daarmee te vervallen. Deze korte arm van het Vlij kan als gevolg van deze ingreep worden gedempt.

DEFINITIEF ONTWERP



GETIJDENWERKING

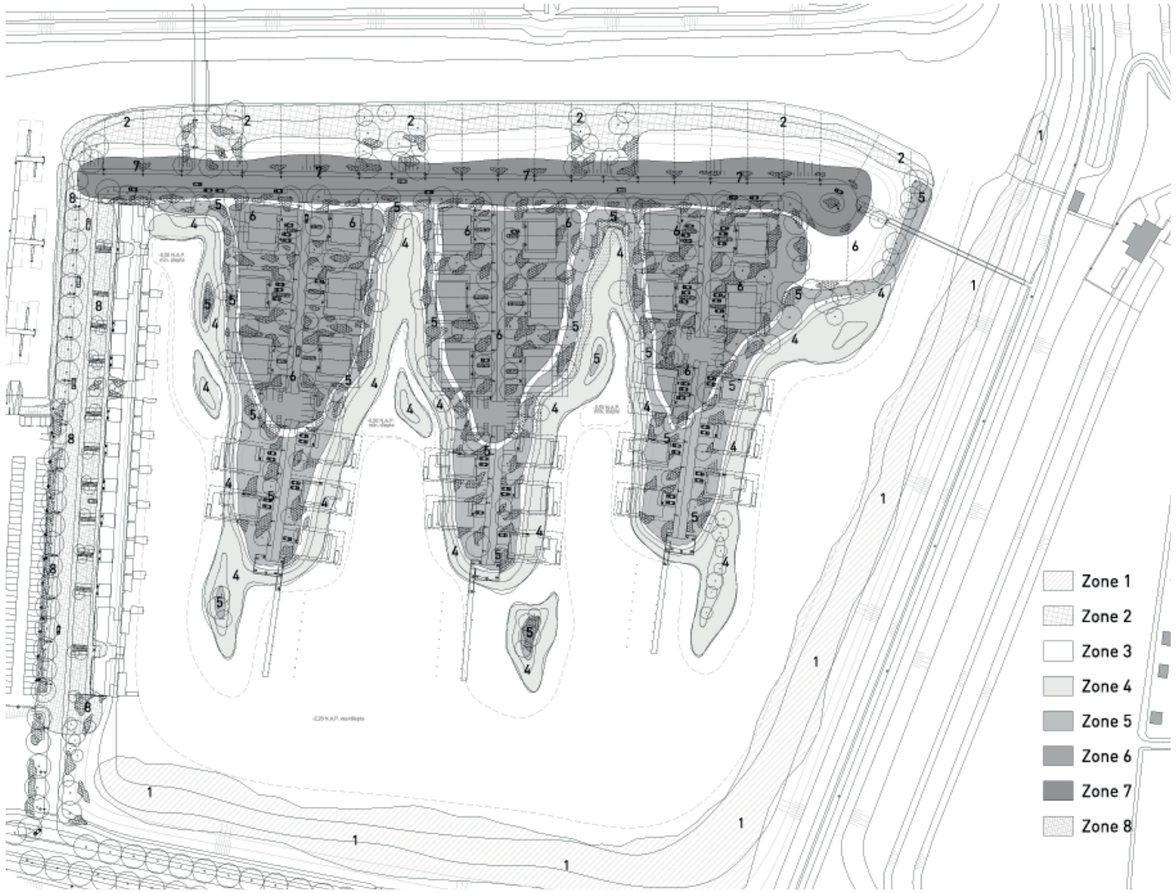
ECOLOGIE

Het krekenlandschap
Het ten volle uitnutten van de dynamiek van de getijdenbewegingen levert de mogelijkheid een uniek woonmilieu te realiseren in een uitgesproken landschappelijke setting. Onder verwijzing naar de manier waarop de eerste pioniers zich ooit vestigden in de Biesbosch zal ook deze hedendaagse variant van het krekenlandschap om specifieke woonbelevingsgroepen vragen.

In dit krekenlandschap zal de overgang tussen de open dijkzones en het achterliggende, sterk verdichte Wantijpark tot uitdrukking gebracht worden. Overgangen tussen water, verlanding, struwelen en moerasbos aansluitend op de zware groene omranding van het park leveren unieke beelden die uitnodigen tot " wonen in de natuur ". De getijdenwisseling versterkt dit beeld op bijzondere wijze. De wisseling tussen eb en vloed is het best voelbaar in de kreken waarvan de uiteinden zelfs droogvallen tijdens eb.

Ecologie
Vanzelfsprekend zal de grote variatie aan beplantingsbeelden gecombineerd met de getijdenwisselingen en de enorme oeverlengtes een bijzonder grote ecologische potentie toevoegen aan het gebied. Daarnaast zal veel aandacht besteed worden aan de oevers van "het Nieuwe Vlij". Voorgesteld wordt met plasbermen en brede rietkragen de openheid van de dijkzones te benadrukken waarbij de 50-meter zone vanzelfsprekend in acht wordt genomen. Overigens blijven de dijken vanzelfsprekend publiek toegankelijk.

BEPLANTINGSZONES



BEPLANTING

ZONE 1 NOORDENDIJK/WANTIJDIJK

Deze kenmerkt zich door ruig gras met een extensief maairegiem. Verspreid daarin groepen middelhoge beplanting met een semi-cultuurlijk uitstraling.

- Veldesdoorn
- Hydrandea
- Struikkamperfoelie
- Liguster
- Tamme kastanje
- Kornoelje

Langs de kleine poeltjes en oevers groeit riet voor de basisstructuur aangevuld met kleurrijke moeras- en oeverbeplanting.

- Riet
- Gele lis
- Kattestaart

ZONE 2 VLIJDIJK

Ook hier ruig gras, maar doorgezaaid met een kruidenmengsel. Ook hier beperkt het onderhoud zich tot het 2x per jaar maaien van de vegetatie. Vanuit de aangrenzende bomenzone vinden we ook hier enkele bomen en/of meerstammige struiken met een semi-natuurlijke uitstraling.

- Els
- Berk
- Hazelaar
- Esdoorn
- Tamme kastanje

Langs de oever vinden we weinig riet maar een groter sortiment kleurrijke moeras- en oeverbeplanting:

- Dotterbloem
- Groot hoefblad
- Lisdodde

ZONE 3 OPEN WATER

De oever zal via de zone met wortelende moeras- en waterplanten in open water uitmonden. Hier zullen slechts enkele drijvende waterplanten zich kunnen handhaven. Het open water zal zo min mogelijk door deze vegetatie mogen worden belemmerd

- Waterlelie

ZONE 4 OEVERS KREKEN

De oevers van de kreken tussen de woningen beginnen ook hier weer met moeras- en oeverbeplanting. In dit geval een zeer natuurlijk sortiment dat zichzelf door het zeer extensieve maairegiem moet stabiliseren.Er worden twee typen oevers onderscheiden. De eerste is een flauwe oever waarbij duidelijk sprake is van een overgangszone, die bijzonder dynamisch is, naar een zone met de eerste zachthoutsoorten. Maar we vinden hier ook stukken steile oevers zonder vegetatie. Hierachter bevindt zich direct de zone met zachthoutsoorten.

- Kruiskruid
- Kattestaart
- Riet
- Koninginnekruid of leverkruid

BEPLANTING

ZONE 5 STRUWEEL ZONDER BOMEN

Door het zeer extensieve onderhoud zal zich vanaf de oevers van de kreken naar de drogere gronden toe, al dan niet via een overgangszone, een zone ontwikkelen met een aantal opgaande zachthoutsoorten. De beplanting is middelhoog en zal voornamelijk bestaan uit pionierssoorten die zich in dit dynamische milieu permanent kunnen handhaven.

- Els
- Appelbes
- Krenteboompje
- Geoorde wilg
- Katwilg
- Kornoelje

ZONE 6 STRUWEEL MET BOMEN

Een voor de hand liggende overgang naar de hoger gelegen gronden bestaat uit een zone die naast middelhoge beplanting ook zachthoutboomsoorten bevat.
Deze boomsoorten bestaan uit een combinatie van boomvormers die door beheer kunnen uitgroeien tot boom en daarnaast boomsoorten die als boom worden aangeplant. Door deze menging ontstaat een struweelachtige beplanting die uit meerdere niveaus bestaat.

- Els
- Schietwilg
- Laurierwilg
- Geoorde wilg
- Katwilg
- Kruipwilg

ZONE 7 HOOFDONTSLUITING NOORDZIJDE

In deze zone komen alleen nog maar bomen voor. Zowel duurzame hardhoutsoorten als vergankelijke zachthoutsoorten. Doordat er op de hoger gelegen gedeelten minder dynamiek aanwezig is, zullen de pionierssoorten in de loop der tijd verdrongen worden door soorten van meer stabielere milieus
De bomen staan hier verspreid als solitair of in kleine groepjes.

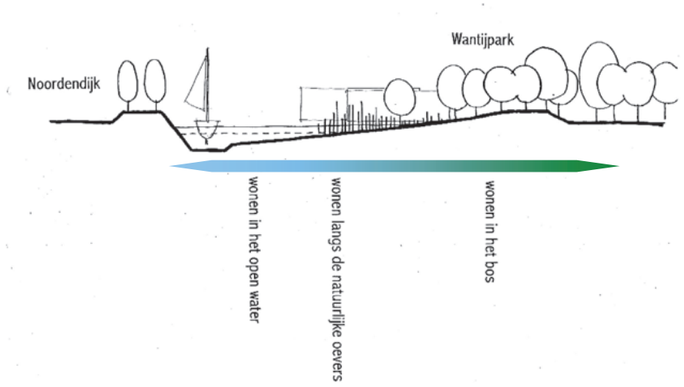
- Els
- Wilg
- Esdoorn
- Linde

ZONE 8 HOOFDONTSLUITING WESTZIJDE

In deze zone is er minder ruimte. Er zullen dus alleen bomen worden aangeplant van duurzame houtsoorten en in kleine hoeveelheden. De bomen staan verspreid in kleine losse groepen. De soorten vormen een overgang naar de omgeving van het plangebied.

- Linde
- Berk
- Esdoorn
- Hopbeuk

WONEN IN HET LANDSCHAP



Wonen in het bos

Wonen aan het open

Wonen langs de natuurlijke oevers

Wonen
Direct aan het landschap gerelateerd levert dit een drietal woonsferen met een uitgesproken natuurlijk karakter. Wonen aan het open water met rietzones waarbij de overgangen verzorgd worden door steigers en vlonders, wonen langs de natuurlijke oevers van de kreken en wonen in de bosrijke omgeving.

Mandeligheid
Door relatief beperkte privé- buitenruimtes toe te wijzen aan de woningen ontstaat de mogelijkheid om het overige gebied in mandeligheid uit te geven.
Door middel van een wijkbeheerplan kunnen de ecologische potenties veilig gesteld worden en wordt voorkomen dat bewoners op eigen wijze delen van het collectief gebied occuperen.

Ontsluiting en haven
Vanuit de wens om woongebied en jachthaven te ontsluiten vanaf de Baden Powellaan ontstaat de mogelijkheid om, als gevolg van de demping van het Vlij, gescheiden toegangen te realiseren voor het woongebied en de Arkenhaven.
Deze ingreep wordt gecombineerd met een up-grading van de haven. Het opnieuw groeperen van de ligplaatsen onderhoudt een nauwe relatie met de structuur van het krekenlandschap.

Baden Powellaan

Jachthaven

GRONDWERK LANDSCHAP

EERSTE PAAL IN DE GROND

REALISATIE EERSTE WONINGEN - VOOR DOORSTEEK DIJKEN

REALISATIE EERSTE WONINGEN - VOOR DOORSTEEK DIJKEN

DIJK DOORSTEKEN

BEELD PLAN TIJ

BEELD PLAN TIJ

Stijlgroep

landscape and urban design