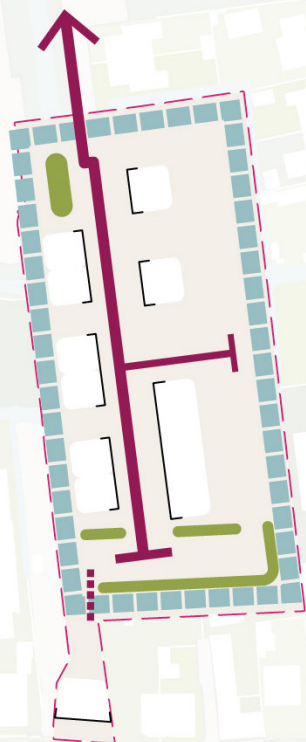


SPACE
VALUE



ZWALUWPAD

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

COLOFON

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen
voor 'het Zwaluwpad' is opgesteld door:

Spacevalue B.V.
Haagdijk 39
4811 TN Breda
info@spacevalue.nl

In opdracht van:



gemeente
Hardinxveld-Giessendam

In samenwerking met:



BLOKLAND
BOUWPARTNERS
De sleutel tot succes!

vastgesteld door het college op 20 april 2021

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Doel van het SPvE	5
1.3 Afbakening van het gebied	7
1.4 Ambitie	9
2. PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Concept	11
2.2 Infrastructuur en parkeren	13
2.3 Bouwvelden en programma	15
2.4 Groen en waterbering	17
2.5 Proefverkaveling	24
3. BEELDKWALITEIT	30
3.1 Streefbeelden architectuur	30
3.2 Streefbeelden openbare ruimte	32
3.3 Borging door supervisie	34



Impressie huidige situatie van de locatie

INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van het Zwaluwpad in Hardinxveld-Giessendam. Het voornemen is om het perceel naast de Oud Gereformeerde Gemeente, in lijn met het gemeentelijk beleid, te transformeren tot een woongebied. De locatie ligt deels aan de Buitendams en deels naast de Blauwe Zoom.

Bij de planvoorbereiding hebben gemeente Hardinxveld-Giessendam en Blokland Bouwpartners nauw samengewerkt. De ontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd met omwonenden en de projectgroep heeft een integrale analyse in beeld gebracht en afwegingen voorbereid die geresulteerd hebben in voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: het SPvE).

Het SPvE biedt het ruimtelijk en kwalitatief kader voor de ontwikkeling van de locatie en de aansluiting op de omgeving. Voorliggend rapport start met een inleiding over de ontwikkeling (hoofdstuk 1). Daarna wordt de toekomstige ruimtelijke hoofdpzet beschreven (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit geschetst en een proces voor borging daarvan beschreven (hoofdstuk 3).

1.2 DOEL VAN HET SPVE

Het SPvE dient als kader voor de nadere uitwerking van de ontwikkeling en heeft als doel:

- het vastleggen van de hoofdpzet van de ontwikkeling in bouwvelden en openbare ruimte, alsmede het vastleggen van een aantal cruciale stedenbouwkundige deelaspecten daarin;
- het verbeelden van het plan in de vorm van een (indicatieve) proefverkaveling;
- het geven van inzicht in de ontsluitingsstructuur van de locatie in relatie tot de Blauwe Zoom en de Buitendams;
- het beschrijven van het beoogd woningbouwprogramma, met categorieën en parkeernormen;
- het in hoofdlijnen bepalen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
- het beschrijven van stappen voor verdere uitwerking van het plan door middel van kwaliteitssturing via supervisie.

Het SPvE wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en ter kennisname aan de gemeenteraad om vervolgens te dienen als basis voor de herziening van het bestemmingsplan. Parallel hieraan wordt het project onder gemeentelijke supervisie nader uitgewerkt. Tevens dient het SPvE als bijlage bij de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Blokland Bouwpartners zal worden opgesteld.



Afbakening van het gebied

1.3 AFBAKENING VAN HET GEBIED

In het SPvE wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

het plangebied

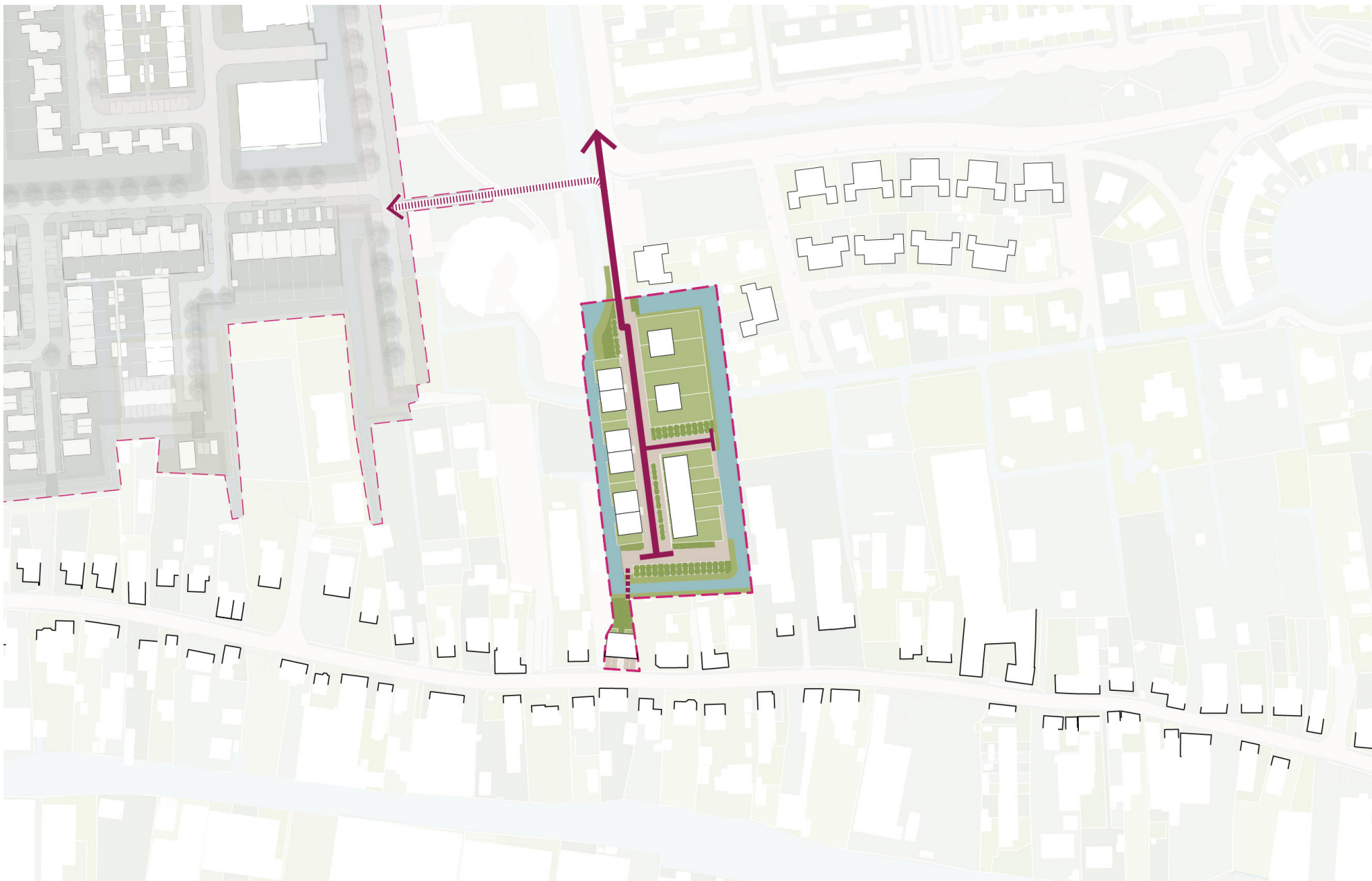
Hiertoe behoren de gronden in eigendom van Blokland Bouwpartners, dan wel de gronden waarvoor de ontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten met betreffende eigenaar (alsmede de gemeente) bij start van de herontwikkeling. Met de eigenaar van het perceel ten westen van het plan lopen nog gesprekken voor het aanvullend verkrijgen van een stukje grond. Zonder dit stuk grond kan het plan gewoon uitgevoerd worden. Het plangebied volgt de kadastrale lijnen van de grondeigendommen zoals aangegeven op nevenstaande luchtfoto.

het projectgebied

Het projectgebied betreft het gebied waar ingrepen nodig zouden kunnen zijn ten gevolge van ontwikkeling van het plan. Dit kunnen ook gronden betreffen die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

het studiegebied

Het plangebied staat in relatie tot een groter, omliggend studiegebied. Het betreft het gebied dat in meer of mindere mate invloed zal ondervinden van de ontwikkelingen van Het Zwaluwpad. Dit omvat bijvoorbeeld de naastgelegen scholen.

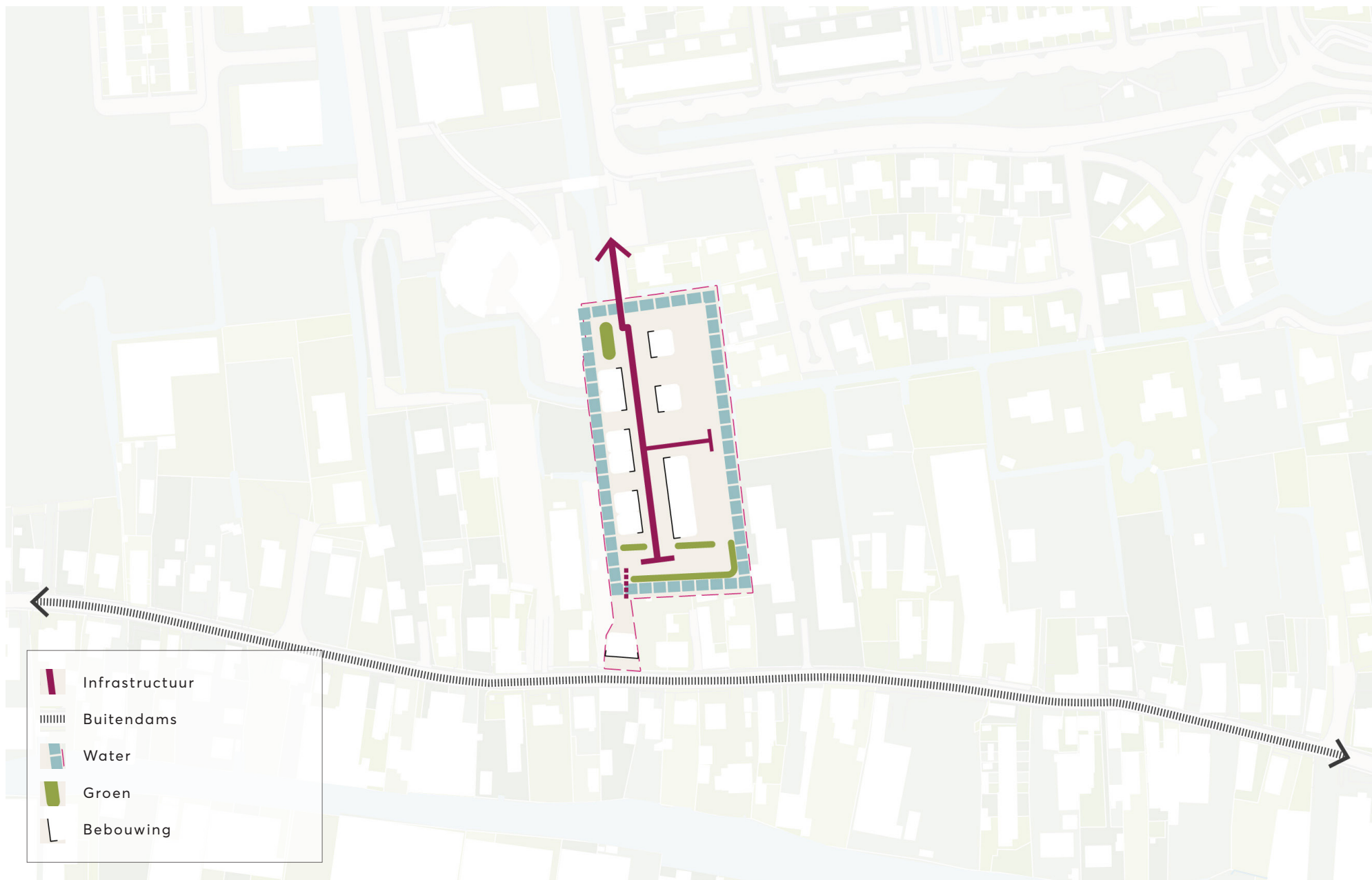


Het Zwaluwpad als schakel tussen de Blauwe Zoom en het lint van de Buitendams

1.4 AMBITIE

Het plangebied ligt tussen de Buitendams (een historisch lint parallel aan de Buiten Giessen / Karnemelksloot) en de bestaande woningen aan het Zwaluwpad e.o. alsmede de woningen in de Blauwe Zoom (een nieuw uitleggebied wat thans in ontwikkeling is). De locatie heeft hierdoor 'twee gezichten': enerzijds gerelateerd aan de context van grondgebonden woningen aan de noordzijde, anderzijds als onderdeel van het afwisselende bebouwingspatroon van de Buitendams.

In het kader van benutting van vrije gronden aan de Buitendams heeft Blokland Bouwpartners het initiatief genomen om het leegstaande perceel te transformeren tot een woonbuurtje, waarbij de twee gezichten van het plangebied integraal ontwikkeld worden. Het noordelijk deel biedt kansen voor het realiseren van passende, grondgebonden woningen met ruimte voor groen, water, verblijven en parkeren. In het zuidelijk deel zijn er kansen voor een kleinschalig appartementengebouw in het betaalbare segment.



Hoofdstructuur van de ontwikkeling

PLANBESCHRIJVING

2.1 CONCEPT

De locatie zal worden getransformeerd tot een woongebied, waarbij de huizen in het noordelijk deel omringd worden door water. Hiermee wordt ook de tweedeling in het plangebied zichtbaar: grondgebonden woningen die worden ontsloten door middel van het verlengde Zwaluwpad en appartementen die via de Buitendams ontsloten worden. De onderlinge deelgebieden worden met elkaar verbonden via een voetgangersbruggetje, dat alleen als langzaam verkeer verbinding voor de appartementen dienst doet.

Het water vormt een kader om het noordelijk deel van het gebied. Het bestaande Zwaluwpad wordt verlengd, waarbij er ter plaatse van de entree een kleine asverschuiving van de weg komt. De bebouwingsopzet is compact, met een compacte straat en groen op een aantal overhoeken. De positie van nieuwe bouwvolumes staat uitgelijnd met de bestaande bebouwing, of houdt daarvan een zekere afstand. Binnen het noordelijk deel zijn er drie verschillende woontypologieën en een vierde type ligt aan de Buitendams. Deze variatie biedt mogelijkheden om goed te kunnen reageren op de omgeving en de verschillende specifieke doelgroepen aan te spreken van waaruit in Hardinxveld-Giessendam een aanzienlijke vraag is.

- Voetpad 
- Autoluwe weg 
- Parkeren op eigen terrein 
- Parkeren openbaar 



Infrastructuur en parkeren

2.2 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten door het Zwaluwpad te verlengen in de vorm van een doodlopende straat, met een haakse insteek in het midden van het gebied t.b.v. parkeren en een vrijwel haakse insteek aan de zuidzijde t.b.v. parkeren en keren. Er komt een 30km/u regime waardoor de straat als een woon- en verblijfsgebied kan worden ingericht.

Parkeren vindt plaats op zowel eigen terrein als in de openbare ruimte. Door de positionering van de woningen is het mogelijk om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid zonder een lange rij van aaneengesloten parkeerplaatsen te creëren.

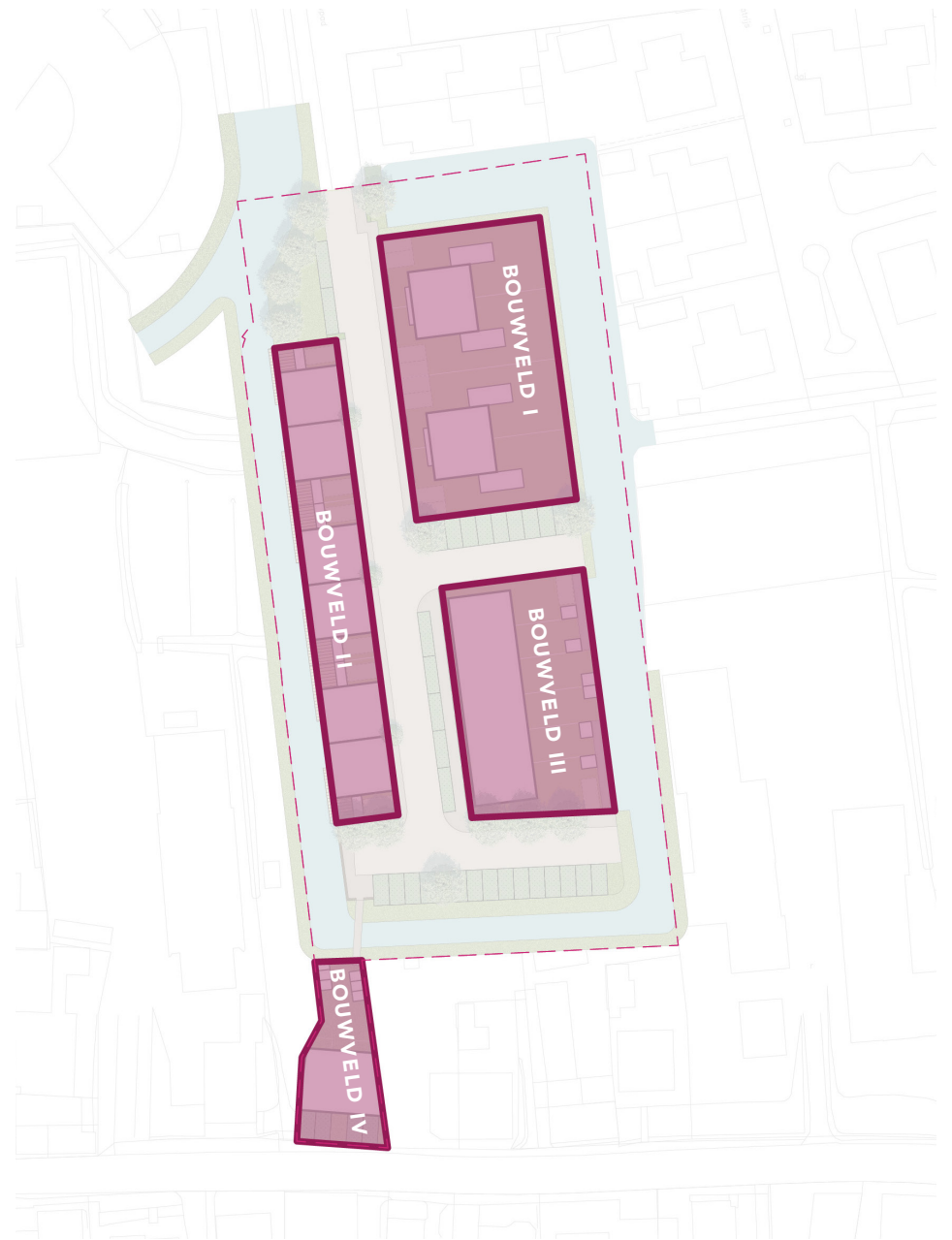
Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerelateerd aan het aantal woningen en de woningtypologie. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gaat uit van de maximale parkeernorm (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) conform de CROW publicatie 317.

Concreet gelden onderstaande normen voor het Zwaluwpad:

- twee-onder-één-kap woning (koop) 2,6 p.p. per woning
- rijwoning (koop) 2,4 p.p. per woning
- patio (koop) 2,4 p.p. per woning
- appartement (betaalbaar/middenhuur) 1,8 p.p. per woning

Op basis van de proefverkaveling kan geconcludeerd worden dat het plan voldoende ruimte biedt voor het benodigde parkeren, zoals aangegeven in onderstaande tabel:

woningtype	categorie	gevraagd		gerealiseerd	
		aantal	aantal pp	privé	openbaar
rijwoning/hoekwoning	sociaal huur/koop	6	14,4		
twee-onder-één-kapwoning	koop (midden)	4	10,4		
patio	koop (duur)	6	14,4		
appartementen		6	10,8		
totaal		22	50	20	30



Bouwwelden

2.3 BOUWVELDEN EN PROGRAMMA

Het programma voor de woningen aan het Zwaluwpad bestaat uit maximaal 16 grondgebonden woningen in het noordelijk deel en 6 appartementen aan de Buitendams.

Het plangebied bestaat uit vier bouwvelden. Aan de noordzijde biedt bouwveld I ruimte aan vier twee-onder-één-kap woningen. De woningen worden ontsloten door het verlengen van het Zwaluwpad. Naast het autoverkeer, biedt het profiel ruimte voor de voetganger en groen. Aan de achterzijde staat de woning in connectie met het water, waardoor een aantrekkelijk woonklimaat wordt gecreëerd.

In bouwveld II wordt een andere typologie geïntroduceerd in de vorm van zes patiowoningen voor senioren. Door geringe hoogte van de woningtypologie, behoudt de straat zijn open karakter. Het profiel van de straat wordt daarnaast gekenmerkt door ruimte voor de voetganger. Aan de achterzijde staan de woningen direct in contact met het water.

Aan het einde van het Zwaluwpad, bevindt zich bouwveld III met zes rijwoningen. De woningen staan direct in contact met de straat aan de voorzijde en aan de achterzijde wordt ruimte geboden voor achtertuinen aan het water.

Ter plaatse van de Buitendams ligt bouwveld IV, waar maximaal 6 appartementen in 1 gebouw wordt gerealiseerd.

De verschillende typologieën behoren tot verschillende prijscategorieën, van goedkoop tot duur:

- de rij- en hoekwoningen liggen in het regulier segment;
- de appartementen liggen in de prijscategorie betaalbaar;
- twee-onder-één-kap liggen in het hoge segment;
- de patio's liggen in het hoge segment.



Groen en waterberging

2.4 GROEN EN WATERBERGING

Het plangebied kent hoogteverschillen door de aanwezigheid van de Buitendams (NAP + 4,0m). De woningen liggen op peil NAP -0,60m en de kruin weg op NAP -0,85m. Om wateroverlast in het nieuwe woongebied en de aangrenzende percelen te voorkomen dient het klimaatbestendig te worden ingericht.

Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergen-afvoeren' het vertrekpunt, door:

- gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
- hemelwater vertraagd af te voeren.

De hemelwater (hwa) en vuilwater / droogweerafvoer (dwa) systemen moeten voldoen aan de eisen die het waterschap en de gemeente daaraan stellen. De belangrijkste randvoorwaarden voor het hwa-systeem zijn: voldoende bergingscapaciteit om te voorkomen dat het probleem van wateropvang afgewenteld wordt op een ander gebied en het systeem moet zo functioneren dat niemand in het gehele gebied, bestaand en nieuw, overlast van hemelwater gaat ondervinden.

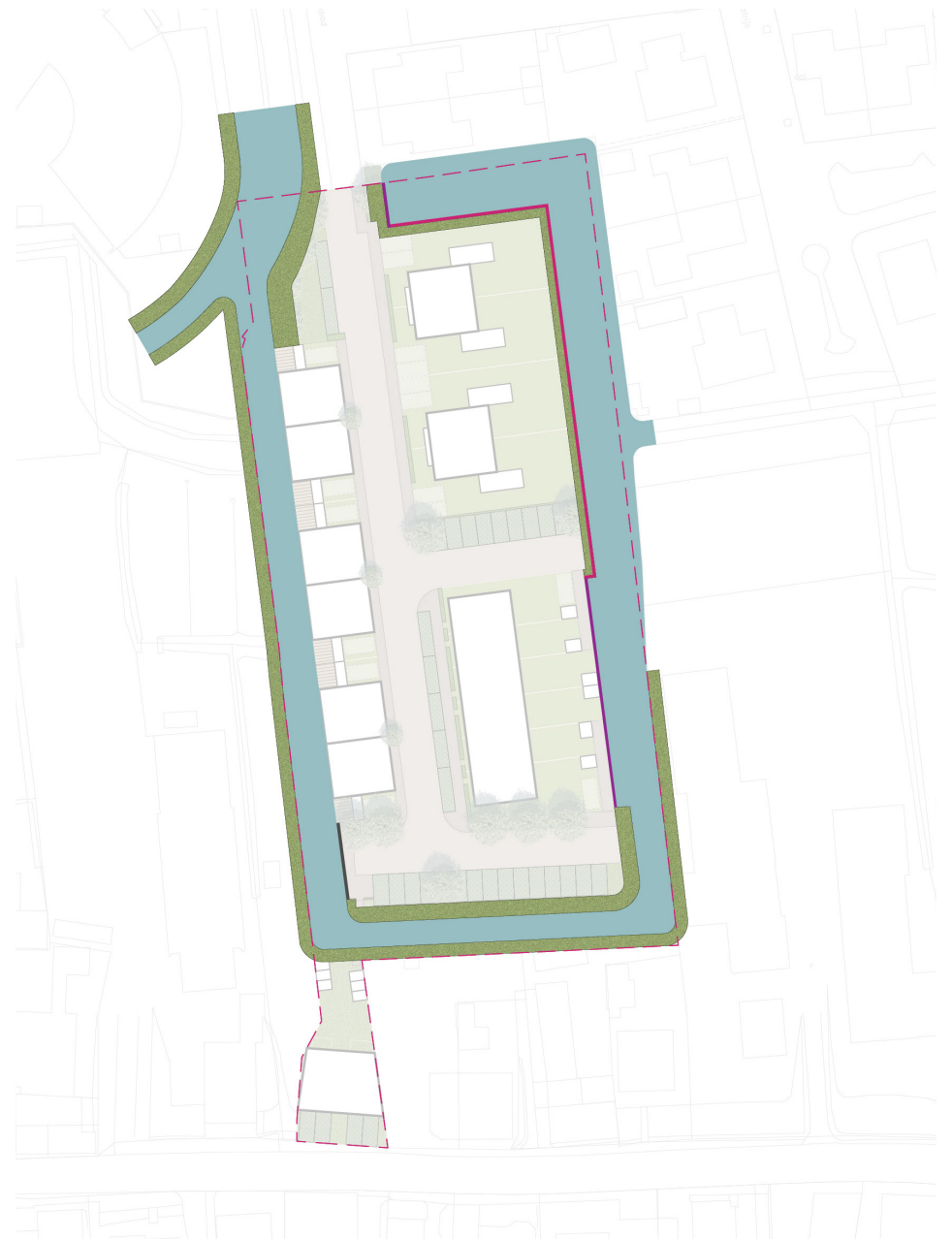
De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm) en er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Er wordt gerekend met twee ontwerpbuïen. Voor deze locatie is de ontwerpbuï T=10+10%-neerslag maatgevend. De vuistregel is: 436 m3 berging per ha verhard oppervlak.

NIEUWE SITUATIE		verhard	
Totaal water op perceel		1918,0 m²	
af bestaand water		843,4 m ²	
nieuw water		1074,6 m ²	
Openbaar groen		519,5 m²	
1 entree plan		181,6 m ²	
2 entree plan zijde zw. Pad 4		16,5 m ²	
3 halverwege oostzijde		26,9 m ²	
4 zuidzijde rijwon		40,1 m ²	
5 zuidzijde sen woning		27,6 m ²	
hagen binnen verhard opp		62,1 m ²	
6 groen aan zuidzijde		164,7 m ²	
7 aan zuidzijde overzijde water		0,0 m ²	
Openbaar verhard (restand na aftrek uitgeefbaar en groen)		1752,5 m²	1752,5 m²
Uitgeefbaar		3374,0 m²	2786,4 m²
vier tweekappers	80 %	1290,0 m ²	1032,0 m ²
senioren woningen	80 %	768,0 m ²	614,4 m ²
rijwoningen	90 %	872,0 m ²	784,8 m ²
app perceel + groenstrook	80 %	444,0 m ²	355,2 m ²
TOTAAL		7564,0 m²	4538,9 m²

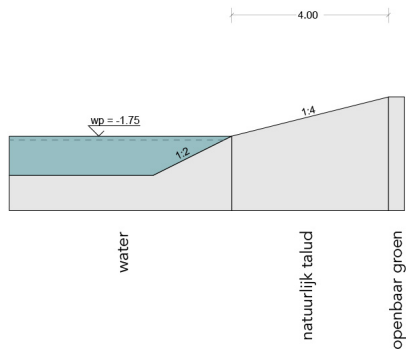
Op basis van deze uitgangspunten is de proefverkaveling globaal doorgerekend ten aanzien van de wateropgave. De verwachting is dat de wateropgave volledig binnen het plangebied opgelost kan worden door de integratie van oppervlaktewater in het ontwerp. In de berekening is nog geen rekening gehouden met mogelijke positieve effecten van bijvoorbeeld het realiseren van groene daken en/of het toepassen van halfverharding.

WATERCOMPENSATIE	
compensatienorm: 436 m ³ water per 1 ha verharding	198 m ³
waterberging nodig (maximale peilsteiging: 0,20 m)	989 m ²
we realiseren nu	1074,6 m ²
Saldo (positief)	85,1 m²

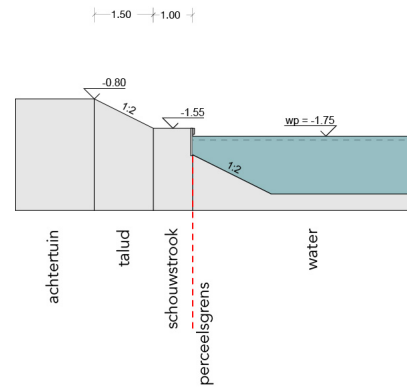
- Natuurlijke taluds 
- Lage beschoeiing 
- Kademuur 
- Hoge beschoeiing 



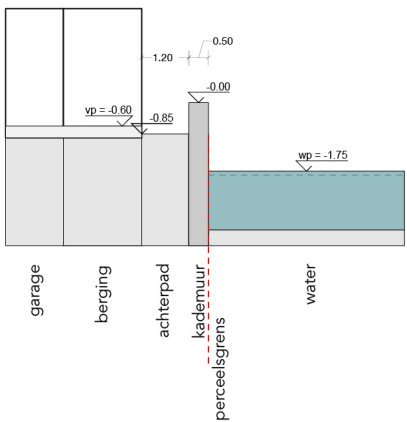
Overgangen naar het water



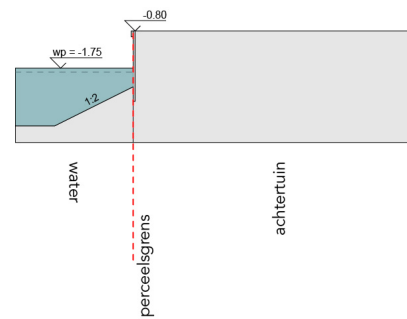
Natuurlijk talud



Lage beschoeiing



Kademuur



Hoge beschoeiing

In het plangebied wordt de relatie tot het water op vier verschillende manieren vormgeven: met een natuurlijk talud, een kademuur en een lage- en hoge beschoeiing.

Bouwweld I biedt de ruimte voor de aanleg van een natuurlijk talud in de openbare ruimte en aan de oostzijde bieden de achtertuinen de gelegenheid voor een overgang in de vorm lage beschoeiing. Bouwweld II wordt aan de westzijde begrensd door een gemetselde kademuur. In bouwweld III wordt de oostzijde begrensd door een hoge beschoeiing. Tenslotte wordt aan de zuidzijde gebruikt gemaakt van lage beschoeiing.

- Haag voorzijde* (80 cm hoog) 
- Begroeid hekwerk** (180 cm hoog) 
- Gemetselde kademuur (80 cm hoog) 

* Ligusterhaag

** Begroeiing staalmaat:
mix van Hedera Helix en Clematus



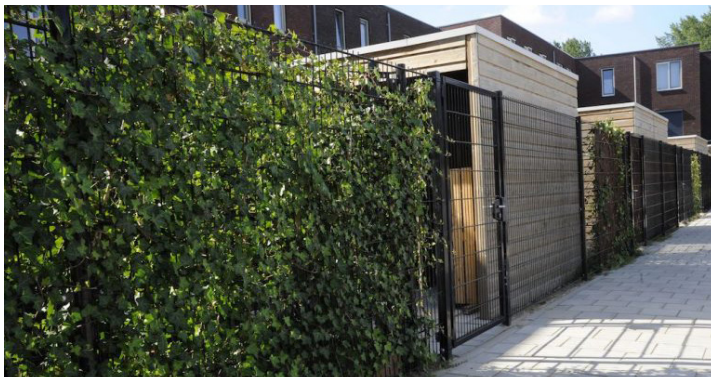
Erfovergangen (privaat - openbaar)



Terras



Haag



Begroeid hekwerk

De overgangen openbaar - privaat worden voorgeschreven en hebben een instanthoudingsverplichting via de koop (en huur-)overeenkomsten met bewoners.

Globaal zijn er 3 varianten van erfovergangen, zoals weergegeven op pagina 22: een (liguster-) haag aan de voor- of zijtuinen, een hoger begroeid hekwerk aan de westelijke waterkant.

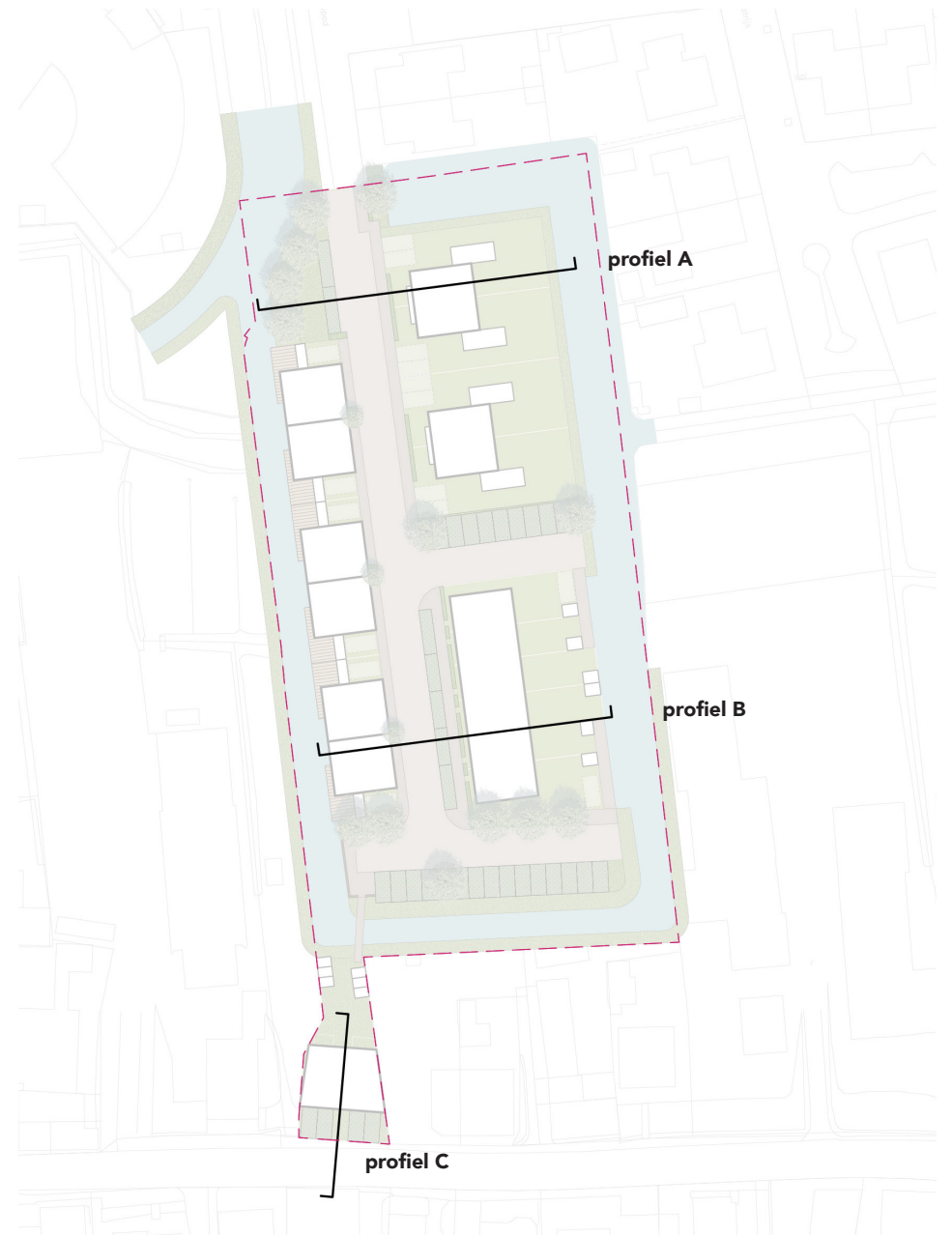
mogelijk uitbreiding van de locatie 



Proefverkaveling d.d.maart '21

2.5 PROEFVERKAVELING

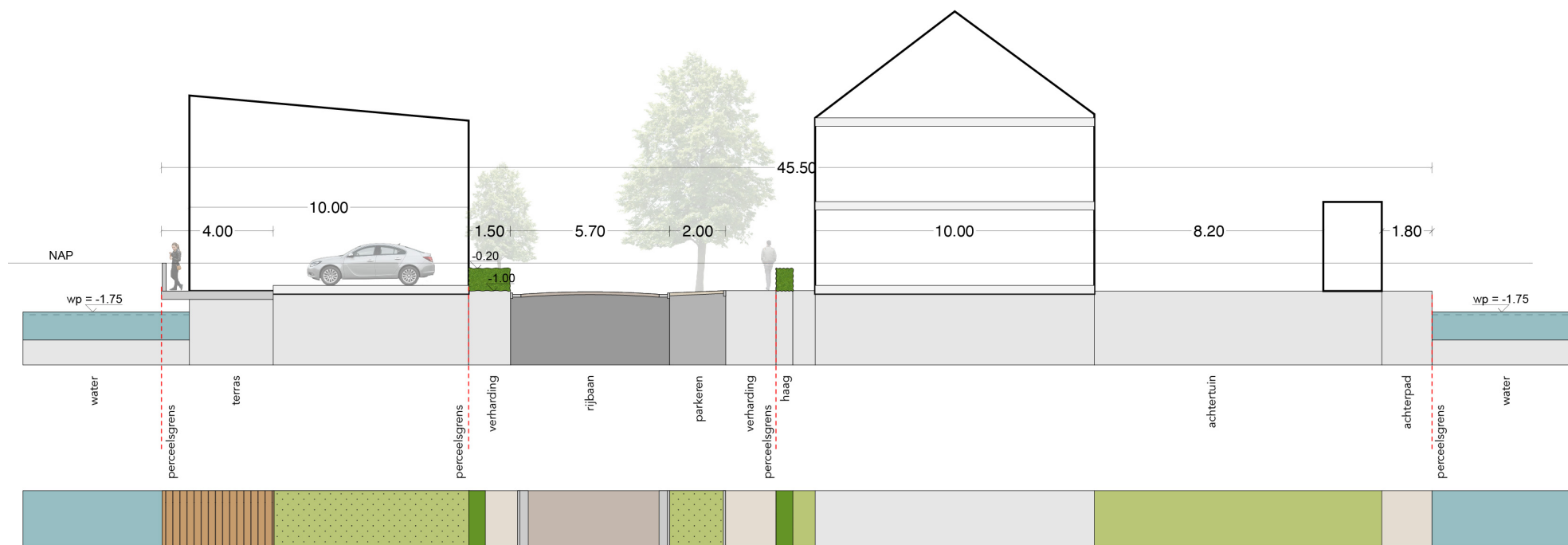
Gebaseerd op het SPvE wordt het plan voor Het Zwaluwpad nader uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Aan de hand van het voorziene programma is een proefverkaveling opgesteld. De proefverkaveling (stand van zaken maart 2021) is op nevenstaande pagina afgebeeld. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Zaken als de exacte positionering en maatvoering van de ontsluiting, verdeling van woningtypen en parkeerplaatsen, etc. liggen nog niet vast.



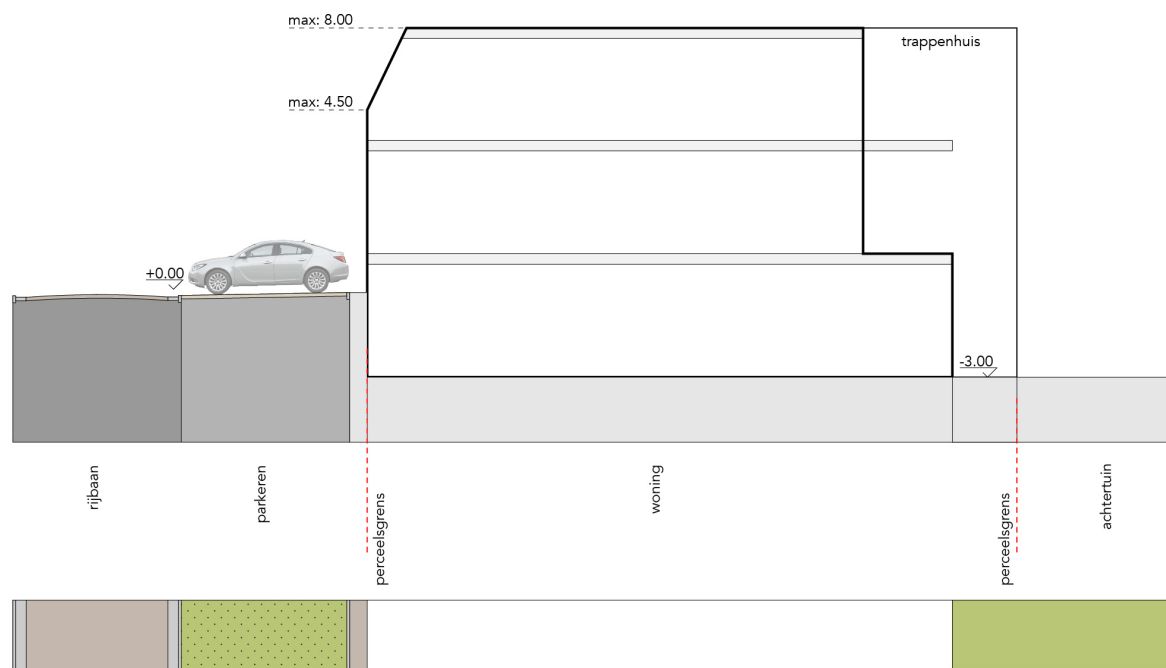
Profielen



Profiel A



Profiel B



Profiel C



Sfeerimpressies bebouwing

BEELDKWALITEIT

3.1 STREEFBEELDEN ARCHITECTUUR

Gestreefd wordt naar een herkenbare, eenduidige identiteit per deelgebied (noord en zuid), waarbij een relatie wordt gelegd met het historische lint (bouwveld IV) en de het nieuwe woongebied De Blauwe Zoom (bouwvelden I t/m III).

Het plan bevat in het noordelijk deel vier twee-onder-één-kappers, zes patiowoningen en één rij van zes woningen. De maximale goothoogte van de woningen is 6 meter, maximale nokhoogte 11 meter.

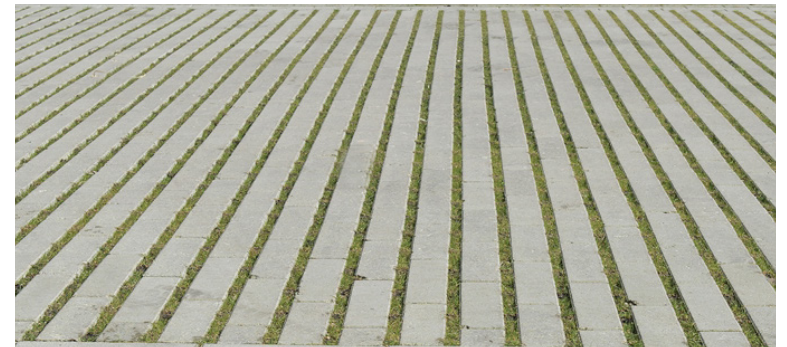
Er is een rijkheid in het metselwerk en de architectuurgrammatica ondersteunt de diversiteit aan woontypologieën. De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een grijs-rood/bruin kleurenspectrum. Ter plaatse van kapvormen is er een dekking van pannen in een donkere kleur (grijs-antraciet).

De architectuur van het plan dient in sterke afstemming tussen de verschillende onderdelen ontworpen te worden, waarbij de voorziene identiteit doorgevoerd wordt tot in details.

In het zuidelijk deel dient het volume zich te verhouden tot de bebouwing aan de Buitendams. In volume betekent dat een iets verhoogde begane grond laag (beletage), met daarboven een bewoonbare kap. De maximale bouwhoogte aan de Buitendams is maximaal 4,5 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte ten opzichte van peil aan de Buitendams. Onder de beletage, in het achtergebied, ligt een deels verdiept volume wat is georiënteerd op het gebied.

In architectuur heeft de plint van het gebouw (onder de beletage) een afwijkende, donkere materialisatie. Daarboven staat een metselwerk gevel, in een baksteenkleur binnen het spectrum van oranje-rood tot lichtbeige/bruin. De kapvorm wordt gedekt met donkere pannen, omlijst met een prominente daklijst in gelijkende kleurstelling als de kozijnen.

Ook hier dient de architectuur van het plan in afstemming te worden ontworpen, in dit geval in relatie tot de bebouwing aan het lint van de Buitendams.



Inspiratiebeelden inrichting buitenruimte

3.2 STREEFBEELDEN OPENBARE RUIMTE

Het rustige, compacte karakter van de woonbuurt wordt vertaald in de sfeer van de openbare ruimte. De architectuur en buitenruimte worden in nauwe samenhang met elkaar ontworpen. De overgang tussen privé en publiek wordt vormgegeven middels voorgeschreven erfovergangen.

De straat wordt uitgevoerd in een betonstraatklinker, met een gemengde kleur binnen het roodbruine spectrum (heidemangaan of vergelijkbaar). Het parkeren heeft een onderscheidende materialisatie van wat grotere elementen in blauwgrijs, met antracietkleurige accenttegels ter markering van de parkeervakken. Het voetgangersdeel wordt gematerialiseerd in dezelfde elementen.



Foto huidige bebouwing plangebied

3.3 BORGING DOOR SUPERVISIE

Door middel van gemeentelijke supervisie wordt de uiteindelijke ruimtelijke kwaliteit (in de ontwerpfase en de realisatie) gewaarborgd. Dat wil zeggen dat de toekomstige ontwerpen in afstemming worden opgesteld, via de lijn van de genoemde streefbeelden en aandachtspunten. Deze kwaliteitsborging wordt concreet uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) beeldregie via supervisie. Dit 'overleg beeldregie' wordt gevoerd door een voorzitter (coördinerend ambtenaar / projectleider) en de gemeentelijk supervisor. Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerend architect en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. Doel van het overleg beeldregie is drieledig:

- Het overleg stimuleert (adviseurs van) initiatiefnemer om ideeën aan te scherpen en consequente ontwerpstappen te maken. Tevens wordt permanent gemonitord of het ontwerp voldoet aan de kaders (zoals benoemd in het SPvE en het bestemmingsplan) en of er geen tegenstrijdigheden ontstaan met andere (beleids-) kaders;
- Ervaring leert dat een gebiedsontwikkeling zoals Het Zwaluwpad niet altijd verloopt zoals gepland. Soms ontstaan er nieuwe inzichten of zijn er op detailniveau beslissingen die genomen moeten worden door uitvoerders van plannen die raken aan ruimtelijke kwaliteit. Voor dergelijke situaties worden via het overleg beeldregie praktische oplossingen voorgesteld;
- Vele betrokkenen zijn geïnteresseerd in de concrete ontwikkeling

van (deel-)projecten en de plannen dienen daarom regelmatig aan verschillende partijen te worden gepresenteerd. Omdat er vanuit het overleg beeldregie een compleet en actueel inzicht is in de planvorming, worden van hieruit ook (voortgangs-) presentaties (aan de gemeenteraad, omwonenden, eindgebruikers, etc.) verzorgd.