

An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows a mix of houses, some with swimming pools, and a large, mostly empty lot in the center. The text 'SPACE VALUE' is overlaid on the left side, with 'SPACE' in white and 'VALUE' in red. The text 'NEDERVEEN HUISMAN' is overlaid on the bottom right in white, and 'STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN' is overlaid at the very bottom in white.

SPACE
VALUE

NEDERVEEN
HUISMAN

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

COLOFON

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen
voor Nederveen Huisman is opgesteld door:

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

In opdracht van:



gemeente

Hardinxveld-Giessendam

In samenwerking met:



'DEFINITIEF'

vastgesteld door het college van B&W, d.d. 5 april 2022

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 Omgevingsdialoog	33
3.4 Borging door supervisie	35

INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van de locatie 'Nederveen-Huisman' in Hardinxveld-Giessendam. Deze herstructureringslocatie ligt deels aan de Buitendams en deels aan de Patrijs. De ambitie voor ontwikkeling van de locatie Nederveen Huisman is het omvormen van de bestaande, rommelige situatie met bedrijvigheid tot een aantrekkelijk, kleinschalig woonmilieu. Deze ambitie heeft gevolgen voor twee schaalniveaus.

Op het hogere schaalniveau dient het plan zich te verhouden tot de stedenbouwkundige structuur. Op een lager schaalniveau wordt er in het plan gestreefd naar een beperkte mate van variatie en verscheidenheid aan vorm, kleur en materialen, passend bij de identiteit van het gebied.

In het SPvE zijn de relevante uitgangspunten bepaald en is de beoogde beeldkwaliteit beschreven. Eveneens is er beschreven hoe de invulling verder gestalte krijgt onder supervisie vanuit de gemeente.

Bij de planvoorbereiding hebben gemeente Hardinxveld-Giessendam en Gebroeders Blokland nauw samengewerkt. De ontwikkelaar heeft gesprekken gevoerd met omwonenden en via de projectgroep is er een integrale analyse in beeld gebracht en zijn 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 hoofdopzet beschreven (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 wordt de nagestreefde ruimtelijke (beeld)kwaliteit geschetst en een proces voor borging daarvan beschreven.



Ligging plangebied in Hardinxveld-Giessendam

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 hoofdropzet van de ontwikkeling in bouwvelden en openbare ruimte, alsmede het vastleggen van een aantal cruciale stedenbouwkundige deelaspecten daarin;
- het verbeelden van het plan;
- het geven van inzicht in de ontsluitingsstructuur van de locatie in relatie tot de Buitendams en de Patrijs;
- het beschrijven van het beoogd woningbouwprogramma, met categorieën en bijbehorende parkeernormen;
- het in hoofdlijnen bepalen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
- het beschrijven van stappen voor de 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 aangeboden 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. Daarnaast dient het SPvE als bijlage bij de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en de Gebroeders Blokland wordt opgesteld.



Afbakening van het gebied

1.3 AFBAKENING VAN HET GEBIED

In het SPvE wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

het plangebied

het plangebied betreft het kadastrale eigendom van de initiatiefnemer (gebroeders Blokland) dan wel de gronden waarvoor de ontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten met betreffende eigenaar (alsmede de gemeente) bij start van de herontwikkeling.

het projectgebied

Het projectgebied betreft het gebied waar ingrepen nodig zouden kunnen zijn ten gevolge van de 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 ontwikkellocatie Nederveen Huisman.



Plangebied van circa 9.872 m².



Conclusies van de ruimtelijke analyse en ambities

1.4 AMBITIE

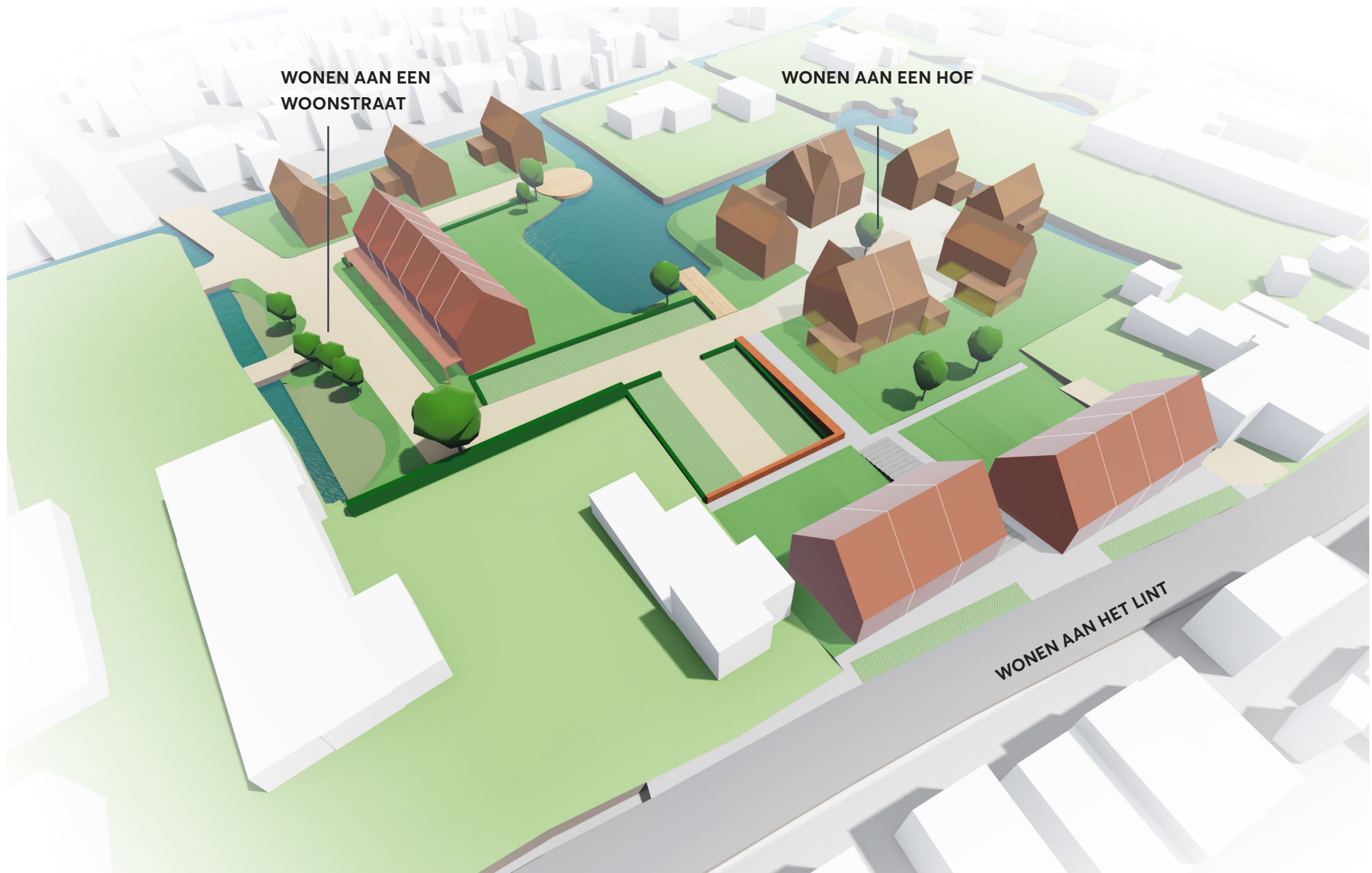
De ambitie voor ontwikkeling van de locatie Nederveen Huisman is het omvormen van de bestaande, rommelige situatie met bedrijvigheid tot een aantrekkelijk, kleinschalig woonmilieu.

De locatie Nederveen Huisman is een samengesteld perceel met een bijzondere kavelgrens. De noord-, oost-, en westgrens wordt gevormd door sloten en waterlopen in een patroon van het noord-zuid gerichte slagenlandschap van de ondergrond. Alleen aan Buitendams ligt het perceel direct aan de openbare weg en wordt het ingeklemd tussen de belendende percelen en bebouwing aan het lint. In het noordoosten ligt een groot perceel met een vrijstaande woning, als einde van een korte reeks percelen van gelijksoortige kavels. Ten noorden van de locatie ligt een nieuwbouwuurt met grondgebonden woningen. Het is dus een 'tussengebied', dat wordt gevormd door de karakteristieke lintbebouwing met tuinen aan Buitendams (zuidkant) en de meer planmatig vormgegeven woonbuurten (aan de noordzijde). Dit tussengebied heeft een groen karakter met daarin vrijstaand verstrooide bebouwing van verschillende afmetingen wat zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld.

In het kader van onder meer de toenemende woningbehoefte hebben de Gebroeders Blokland het initiatief genomen om de rommelige situatie met bedrijvigheid te transformeren tot woonbuurt. Op de kavel bevinden zich een aantal opstallen, waaronder een bedrijfsmatige loods en woonbebouwing. De kwaliteit van de bebouwing is niet dusdanig dat het voor (her-)gebruik in aanmerking komt.

Om het plangebied integraal te ontwikkelen zijn er een aantal belangrijke zaken waar rekening mee dient te worden gehouden:

- de context van locatie Nederveen-Huisman heeft drie karakters, het kleinschalige karakter van lintbebouwing aan Buitendams, de planmatige structuur van de nieuwbouw aan Koperwiek/Patrijs en de open, groene zone met verspreide bebouwing daartussen. Het nieuwe stedenbouwkundig weefsel dient in te spelen op deze drie karakters;
- de locatie is momenteel slechts op één punt toegankelijk voor (auto-)verkeer, namelijk vanaf Buitendams. Deze ontwikkeling dient (minimaal) op twee plaatsen te worden ontsloten voor langzaam verkeer, bij voorkeur via Buitendams en De Patrijs. Door het grote hoogteverschil wordt ter plaatse van de aansluiting Buitendams uitgegaan van een passende opgang;
- het merendeel van het maaiveldpeil ligt laag, waardoor aandacht voor de wateropgave i.c.m. terreinophoging van belang is;
- aan de westzijde van het perceel speelt er een particulier initiatief om twee woningen te ontwikkelen. Het dient te worden onderzocht of en zo ja, hoe dat initiatief kan bijdragen tot een volwaardige hoofdentree vanuit De Patrijs;



Conceptschets

PLANBESCHRIJVING

2.1 CONCEPT

De locatie wordt getransformeerd tot een woongebied dat aansluit bij het karakter van de plek. Zoals eerder benoemd heeft de context van deze locatieontwikkeling drie verschillende karakters. Deze vormen dan ook de leidraad voor het concept van deze locatieontwikkeling:

- wonen aan het lint: aansluiting op de kleinschalige lintbebouwing van de Buitendams;
- wonen aan een woonstraat: aansluiting op de meer planmatige structuur van de nieuwbouw aan de Koperwiek en Patrijs;
- wonen aan het hof: open/gemeenschappelijke voor-zone met verspreide bebouwing;

Deze onderlinge deelgebieden worden met elkaar verbonden door een ontsluitingsstructuur die start ter hoogte van de Patrijs om vervolgens af te nemen qua intensiteit, naar mate het verder het plangebied intreedt. Het water vormt een kader rondom het noordelijke en oostelijke gedeelte van het gebied. Daarnaast wordt het water een belangrijk onderdeel van de publieke ruimte omdat midden in het plan een robuuste waterstructuur gevormd wordt met deels toegankelijke (natuurlijke) oever.



Huidige rommelige situatie plangebied ter hoogte van de Buitendams



Infrastructuur en parkeren (gebaseerd op de proefverkaveling van Es architecten)

2.2 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten door de rijbaan vanuit de Patrijs te verlengen in de vorm van een brug, met een insteek langs de westelijke zijde van het gebied. Ten midden van het hof is er de mogelijkheid middels een verkeerlus te keren. Er komt een 15 km/h regime waardoor de straat als een woon- en verblijfsgebied kan worden ingericht en er geen vrijliggende voet- en fietspaden worden aangelegd. Voor langzaamverkeer is er ook een directe aansluiting met de Buitendams. Deze aansluiting kan tevens worden benut door de brandweer.

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 Nederveen Huisman:

- koop, vrijstaand: 2,7 p.p. per woning
- koop, 2^1 kap: 2,6 p.p per woning
- Koop tussen/hoek 2,4 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:

Parkeren volgens CROW

Parkeernorm :

Koop, vrijstaand:	max. 2,7x	7=	18,9	
Koop, twee-onder-één-kap:	max. 2,6x	4=	10,4	
Koop, tussen/hoek:	max. 2,4x	13=	31,2	+
Parkeerplaatsen minimaal benodigd			:	60,5 p.p.

Enkele oprit met garage berekeningsaantal	1,0x 4 :	4,0	
Dubbele oprit met garage berekeningsaantal	1,8x 7 :	12,6	
Openbare parkeerplaatsen	:	44,0	+
Parkeerplaatsen gerealiseerd (berekeningsaantal)	:	60,6 p.p.	



Bouwwelden

2.3 BOUWVELDEN EN PROGRAMMA

De hoofdstructuur van het nieuwe woongebied is een aaneenschakeling van bebouwingspatronen en (buiten-)ruimten. Het gebied wordt primair toegankelijk via een kleine verbindingslus vanuit De Patrijs met een koppeling voor langzaam verkeer naar Buitendams en een insteek naar het oostelijk deel. Het is daardoor 'een structuur om te ontdekken' en mede omdat er geen doorgaand (auto-)verkeer door het plan gaat lopen heeft het de kenmerken van een collectief gebied. De dorpse kleinschaligheid van de structuur en een genuanceerde inpassing in de omgeving vormen de basis voor een specifieke ruimtelijke kwaliteit die verder wordt doorvertaald naar de openbare ruimte en architectuur.

Het programma voor de woningen Nederveen Huisman bestaat uit maximaal 24 grondgebonden woningen.

Vanuit de wegassen van de straten in het plan worden vier bouwvelden gedefinieerd. Uitgangspunt voor de invulling van die bouwvelden is een differentiatie van het programma per deelgebied, in aansluiting op de context.

In principe heeft het meest noordelijk gelegen bouwveld (1) een programma van losstaande bebouwing (drie vrijstaande villa's), waarmee het aansluit op het karakter van de kavels ten noorden (en oosten) van het bouwveld.

Bouwveld (2) (rij-typologie van zes) krijgt veranda's aan de westzijde die zich manifesteren als één geheel. Hiermee wordt de kwaliteit van de woonstraat vergroot en krijgt de openbare ruimte een extra impuls.

Bouwveld (3) is een woonhof met geschakelde (twee keer 2¹ kap) én vier keer vrijstaande bebouwing.

Bouwveld (4) bestaat uit (zeven) korte rijwoningen opgedeeld in twee volumes met de voorkanten gericht aan de Buitendams.

De verschillende typologieën behoren tot verschillende prijscategorieën, van het midden segment tot het hoge segment:

1. de vrijstaande woningen liggen in het hoge segment;
2. de rijwoningen liggen in het midden segment;
3. de vrijstaande woningen en 2¹ kapwoningen in het hoge segment;
4. De korte rijwoningen in het midden segment.



Groen en waterberging

waterganger
talud
(maten in meters)

2.4 GROEN EN WATERBERGING

Het plangebied kent hoogteverschillen door de aanwezigheid van de Buitendams (NAP + 4,3m). De rijwoningen aansluitend aan de Buitendams hebben een verspringend vloerpijl van (NAP + 4,6m.) naar NAP + 1,6 m). De overige woningen liggen in het lager gelegen gedeelte en krijgen een vloerpijl op NAP -0,6m. De kruin van de rijbaan komt te liggen op NAP-0,85 m. 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 hectare verhard oppervlak bij een maximale peilstijging van 0,20m.

toename open water	
gedempt	150 m2
gegraven	839 m2
toename	689 m2

verharding	
openbaar gebied	2.908 m2
uitgeefbaar	4.084 m2
totaal	6.992 m2

Indien er halfverharding wordt toegepast, moet het kunnen infiltreren en telt het niet mee in de berekening. Er is nu uitgegaan van verharding met waterberging en gerekend zonder halfverharding.

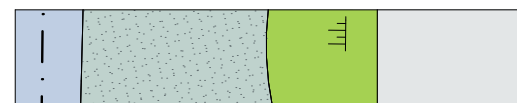
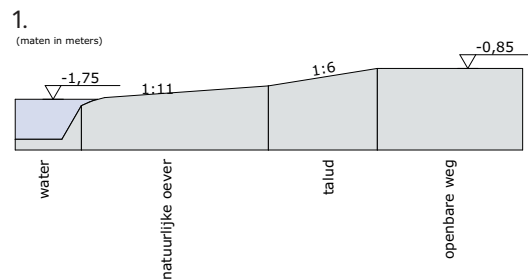
equivalent verhard oppervlak en de waterberging in open water (436 m3/ha.)	3.162 m2
---	-----------------

overig water bergen in voorziening	
waterberging in een voorziening (664 m3/ha.)	254 m3
bijv. in pakket lava onder verharding	1.590 m2
of vorm met meer holle ruimte/constructie	848 m2

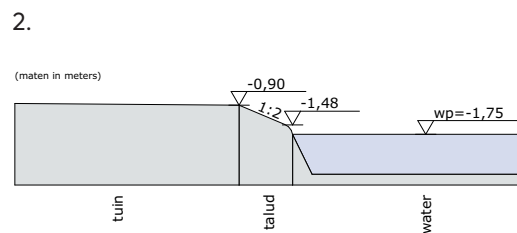
De waterbergende kwaliteit is afhankelijk van het type voorziening. Hier is nu een aanname voor gedaan.

Op basis van deze uitgangspunten is de verkaveling 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.

In het plangebied wordt de relatie tot het water op twee verschillende manieren vormgeven: met een natuurlijk talud en een talud van 1:2 met lage beschoeiing.



natuurlijke talud



lage beschoeiing

natuurlijk talud
 lage beschoeiing



Overgangen naar het water



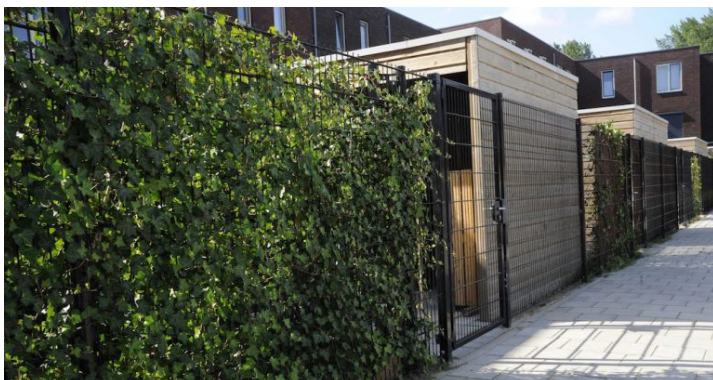
Erfovergangen (privaat - openbaar)



Beukenhaag



Haag Liguster



Begroeid hekwerk

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

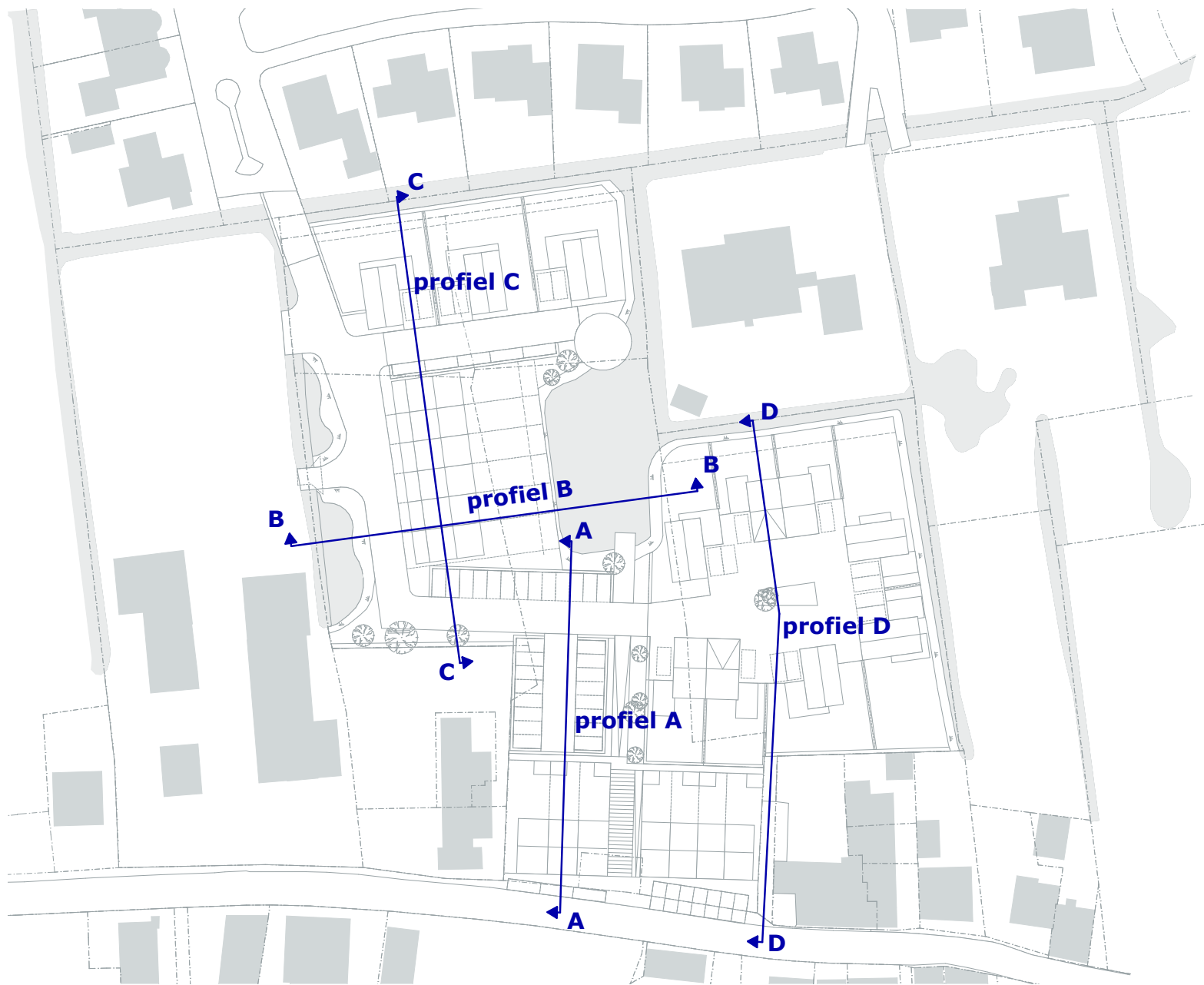
Globaal zijn er vier varianten van erfovergangen, zoals weergegeven op pagina 19: een (liguster-) haag aan de voor- of zijtuinen, een hoger begroeid hekwerk ter afscheiding van de rijwoningen, een beukenhaag ter omzooming van het plangebied en de omliggende percelen. En een incidentele houtwal ter accentuering van de zichtlijn vanaf de Buitendams naar het water in de middenzone van het plangebied.



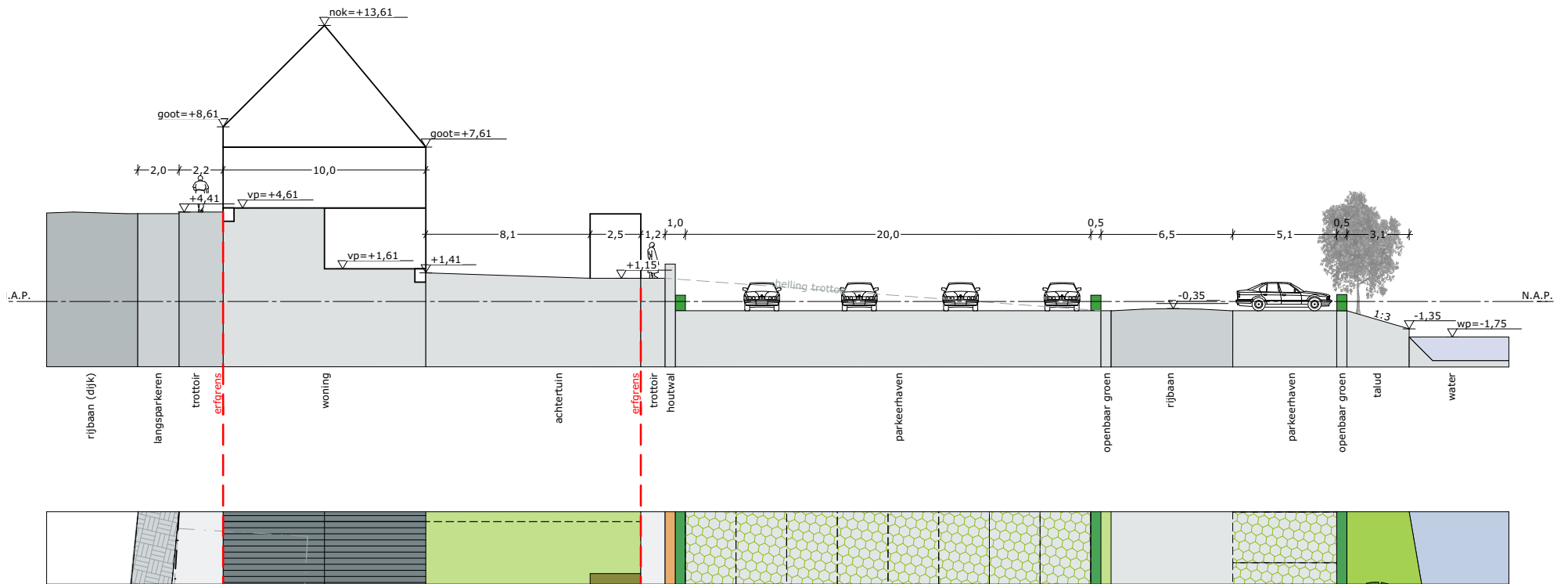
Verkaveling d.d.september '21

2.5 VERKAVELING

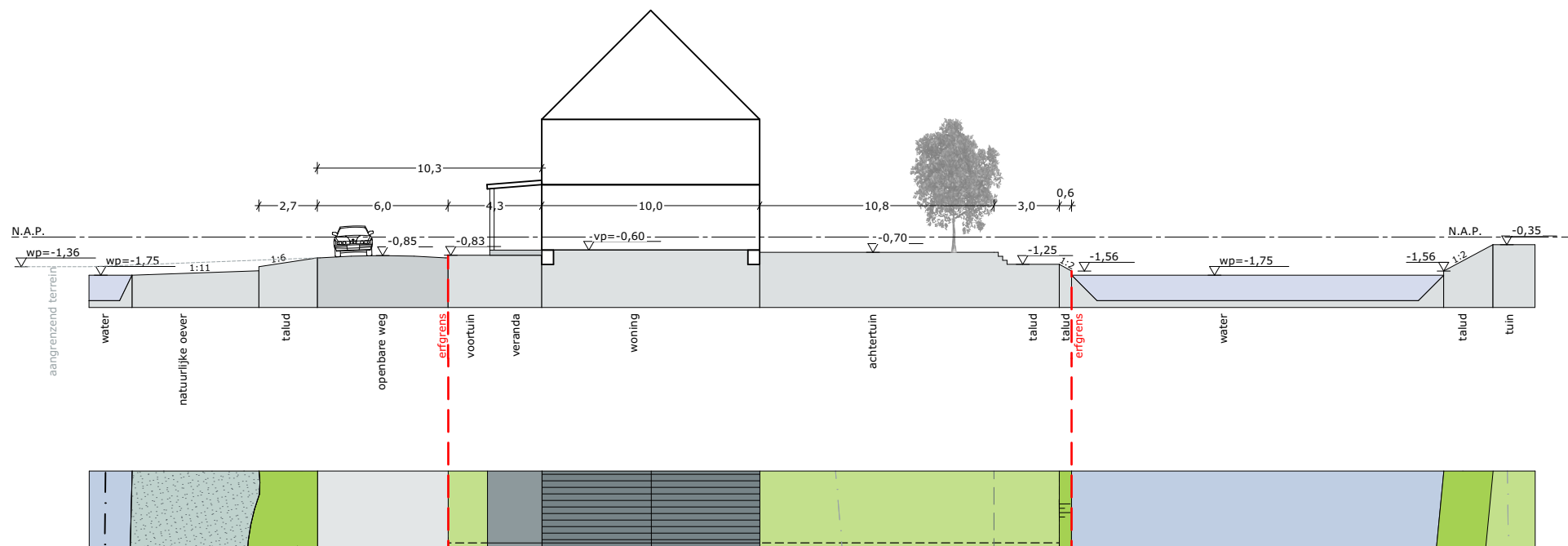
Gebaseerd op het SPvE wordt het plan voor Nederveen Huisman nader uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Aan de hand van het voorziene programma is een verkaveling opgesteld. De verkaveling (stand van zaken november 2021) is op nevenstaande pagina afgebeeld. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Ter voorbereiding een wijziging in het bestemmingsplan vindt er alvorens het formele inspraaktraject al een 'informeel' gesprek plaats met omwonenden. Mogelijk komen hier nog zaken in naar voren die van invloed zijn op deze verkaveling.



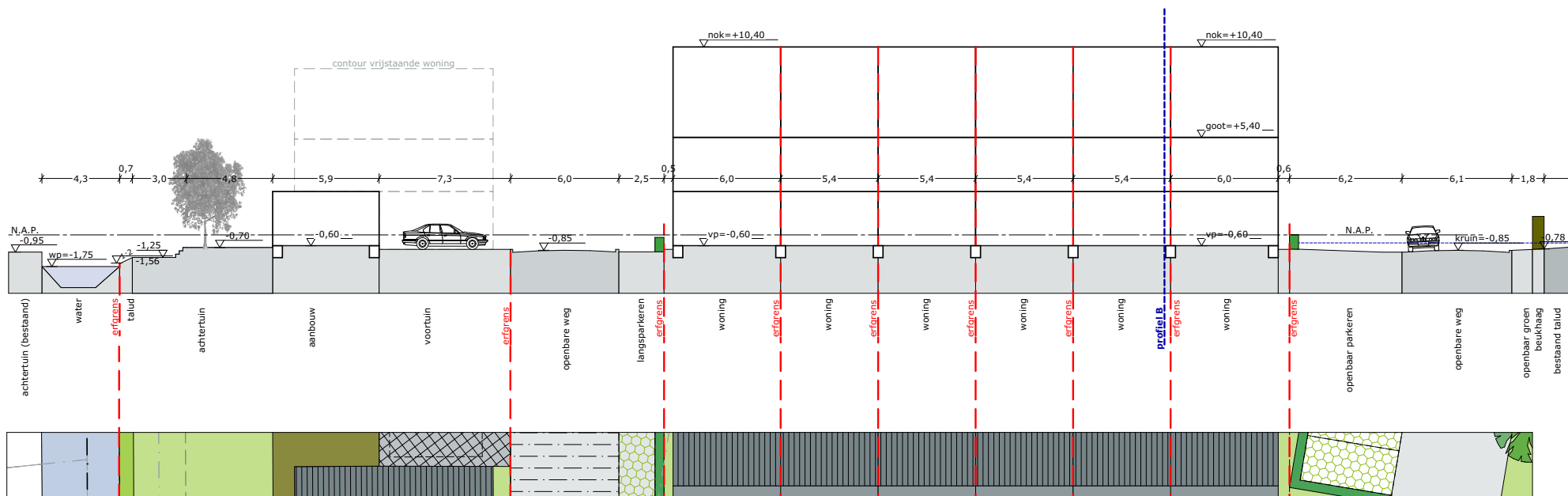
Profielen



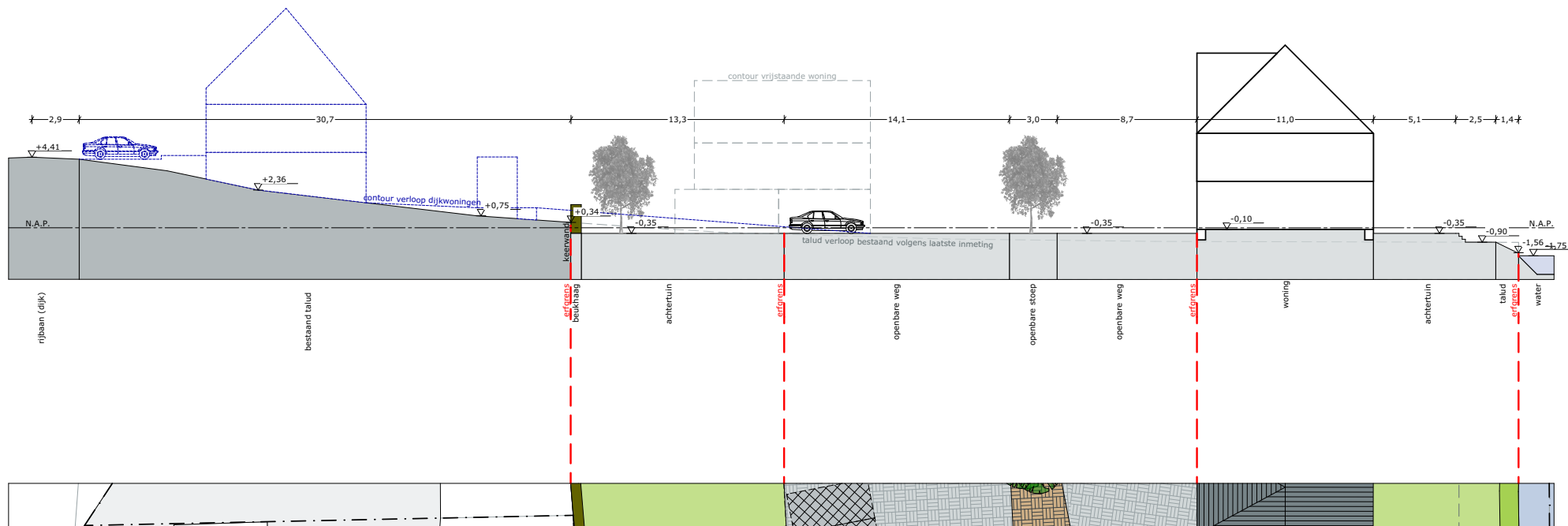
Profiel A



Profiel B



Profiel C



Profiel D

BEELDKWALITEIT

3.1 STREEFBEELDEN IN DE ARCHITECTUUR

Gestreefd wordt naar een herkenbare identiteit voor de woonstraten en het hof (bouvvelden 1, 2 en 3). De samenhang zit hier in het grondgebonden karakter en een baksteenarchitectuur met traditionele kapvormen, met beperkt ondersteunend materiaalgebruik. Variatie zit in typologie, (dak-)materialisatie en kleurgebruik.

De identiteit van de woningen aan Buitendams (bouwveld 4) heeft twee gezichten. Gericht op de polder verhoudt het zich tot de woonstraten en het hof. Aan de Buitendams heeft de bebouwing een relatie met het historische lint

In het lint (bouwveld 4) komen 7 rijwoningen, opgesplitst in een rij van 3 en een rij van 4 woningen. Het hof (bouwveld 3) kent 4 vrijstaande woningen en 4 twee-onder-een kap woningen, in de vorm van twee volumes. De woonstraat (bouwveld 2) vormt een compacte rij waarin 6 kleinere eenheden. Het plan bevat in het noordelijke deel 3 (bouwveld 1) vrijstaande villa's.



Buitendams, wonen aan het lint (bouwveld 4).

De bestaande bebouwing aan de Buitendams kent een grote variatie als historisch gegroeid lint. De nieuwe rijwoningen verhouden zich daartoe, door herkenbare individualiteit.

Vanwege de hoogteverschillen in het terrein is extra aandacht vereist voor de overgang van de nieuwe bebouwing aan de Buitendams en de bebouwing op polderniveau.

De bouwhoogte aan de Buitendams is maximaal 4,5 meter goothoogte en 8 meter nokhoogte ten opzichte van het peil aan de Buitendams. In het achtergebied ligt een deels verdiept volume wat is georiënteerd op het binnengebied.

In de uitwerking ligt de nadruk op het individuele karakter van iedere woning. De kapvorm is een onderbroken dakvlak dat eventueel verspringt in richting. De natuurlijke hoogteverschillen kunnen worden benut door bijvoorbeeld een split level typologie.



Sfeerimpressie - wonen aan het lint - Harnaschpolder Delft/ Faro architecten



het poldergebied, wonen aan een hof en wonen aan een woonstraat (bouwveld 1, 2 en 3).

Het metselwerk en de architectuurgrammatica ondersteunt de diversiteit aan woontypologieën. De gevels worden uitgevoerd in baksteen in een leverkleurig kleurenspectrum. Eventuele variaties per pand zijn er in een genuanceerd kleurverschil.

Ter plaatse van de kapvormen is er een dekking van pannen in een donkere kleur (grijs-antraciet), met als uitzondering de mogelijkheid om incidenteel een rieten kap te maken.

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.

De maximale goothoogte is 6 meter. Maximale nokhoogte is 11 meter.

Specifiek ter plaatse van bouwveld 2 is het streven om een levendige westgevel te realiseren, bijvoorbeeld in de vorm van een veranda.



Sfeerimpressies - wonen aan een woonstraat - Kop van Waal Tiel/ Mulleners+mulleners



Sfeerimpressie - wonen aan het hof - Waterrijk Weesp/ Zeinstra Veerbeek



Inspiratiebeelden inrichting buitenruimte - Westergouwe Gouda & Rijtse Vennen Deurne

3.2 STREEFBEELDEN OPENBARE RUIMTE

Het 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.

Waar mogelijk worden er in de openbare ruimte kleurrijke bloem- en plantvlakken gerealiseerd die de lokale biodiversiteit ondersteunen.

3.3 OMGEVINGSDIALOOG

De verkaveling zoals vermeld in het SPvE is bekend bij omwonenden. Afstemming in de vorm van informele gesprekken hebben op diverse momenten plaatsgevonden. Dit contact is geweest met vijf omwonenden/huishoudens. Een opmerking die in deze gesprekken naar voren is gekomen is dat de rijwoningen in bouwveld 2 voor de omwonende erg massief oogt. Een meer open structuur met onderbreking van deze rij is naar hun mening meer wenselijk. Vanuit stedenbouwkundig en programmatisch oogpunt is de keuze gemaakt deze aanpassing niet in het plan te implementeren.

Tevens is er in 2019 een fysieke bijeenkomst geweest, georganiseerd ten kantore van Gebroeders Blokland, waar er met bewoners van de omliggende woningen is gesproken. Bij deze bijeenkomst waren er ca. 20 mensen aanwezig. De opzet was destijds op een gelijkwaardig niveau en de huidige beoogde infrastructurele opzet was destijds ook het uitgangspunt. Ten behoeve van het formele inspraaktraject wordt het volgende stappenplan aangehouden.

Stap 1: Informeren en inventariseren

De omgeving wordt met een brief op de hoogte gesteld van het project en krijgen hierbij informatie over de gelanceerde website. Thans is het met de regels omtrent Covid-19 lastiger of zelfs niet mogelijk om de omgevingsdialoog fysiek te voeren of te organiseren. Met deze reden wordt er een website opgemaakt waarmee de omgeving benaderd kan worden. Op deze website wordt de beoogde ontwikkeling beschreven met daarbij inzicht in het programma, stand van zaken en beoogde planning. Visueel worden er beelden/schetsen van de ontwikkeling getoond.

Aan de hand van een contactformulier kunnen omwonenden hun gegevens (voornaam, achternaam, adresgegevens, emailadres en/of telefoonnummer) invullen en hun vraag en/of opmerking omgaande het project achterlaten. Mochten ze visueel enkele punten willen aankaarten, kunnen ze in het contactformulier ook een bijlage toevoegen. Omwonenden kunnen hierbij aangeven in welke vorm zij nader contact willen.

Stap 2: Afstemming

Aan de hand van de verkregen input wordt gekeken welke afstemming er daarna wenselijk is. Dit kan telefonisch of met een fysiek gesprek op locatie. Er vindt zo op verschillende momenten afstemming plaats om optimaal te kunnen achterhalen welke eventuele bedenkingen er bestaan omtrent de voorlopige ruimtelijke invulling en/of het programma. De ervaring leert dat door de afstemming persoonlijk te houden in plaats van collectief er meer kwalitatieve opmerkingen ter tafel komen waar met omwonenden optimalisaties/ aanpassingen overeengekomen kunnen worden.

Stap 3: Optimaliseren plannen + 2e keer informeren en inventariseren

Aan de hand van de verkregen input vanuit de website en eerste afstemming wordt bekeken hoe plannen geoptimaliseerd kunnen worden. Naar de omgeving wordt een terugkoppeling gegeven met antwoorden, onderbouwing en eventuele optimalisaties/ planaanpassingen welke er zijn genomen en welke aanpassingen er aan de hand van de dialoog zijn doorgevoerd. Hier wordt de omgeving nogmaals mee geïnformeerd en vindt er nogmaals een inventarisatie plaats.

Omgeving wordt daarbij geïnformeerd met het verdere vervolg van de procedure en een geactualiseerde planning.

Naast het stappenplan van de initiatiefnemer zal de volgende bestemmingsplanprocedure van de gemeente worden gehanteerd.

- Voorontwerpbestemmingsplan: informeren (informatiebijeenkomst) en mogelijkheid tot inspraakreacties
- Ontwerp bestemmingsplan: wederom informeren (informatiebijeenkomst) en mogelijkheid tot indienen zienswijzen
- Bestemmingsplan: na vaststellen BP door de raad (gemeente klaar) mogelijkheid tot indienen beroep bij RvS



Foto huidige bebouwing plangebied

3.4 BORGING DOOR SUPERVISIE

Door middel van gemeentelijke supervisie wordt de 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 driedelig:

- 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 Nederveen Huisman 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.