

SPACE VALUE



'T OOG

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN 16.10.2019

RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

't Oog bestaat uit verschillende deelgebieden waar ontwikkelingen gaan plaatsvinden. Om de beoogde ruimtelijke kwaliteit te sturen is er behoefte aan een raamwerk voor de ontwikkeling van het geheel. De essentie van het raamwerk is benoemd in een aantal principes. Daarbij horen facetkaarten, die samengevoegd een structuurkaart vormen. Dit dient als kader voor de (deel)ontwikkelingen. Per deelgebied wordt daaropvolgend een abstract stedenbouwkundig programma van eisen gemaakt.

STRUCTUURKAART



1. LANDSCHAPSSTRUCTUREN VAN DE ALBASSERWAARD VORMEN DE BASIS

- a. Het raamwerk bouwt voort op het karakteristieke noord-zuid slagenpatroon van percelen en sloten, verbonden door oost-westlijnen (linten, lanen, tiendwegen, etc.);
- b. Ontwikkelingen verhouden zich op alle schalen (wijk-, buurt- en woonmilieu-niveau) tot deze karakteristieken.



2. OOST-WESTLIJNEN VORMEN DE STRUCTUURLIJNEN VAN HET GEBIED

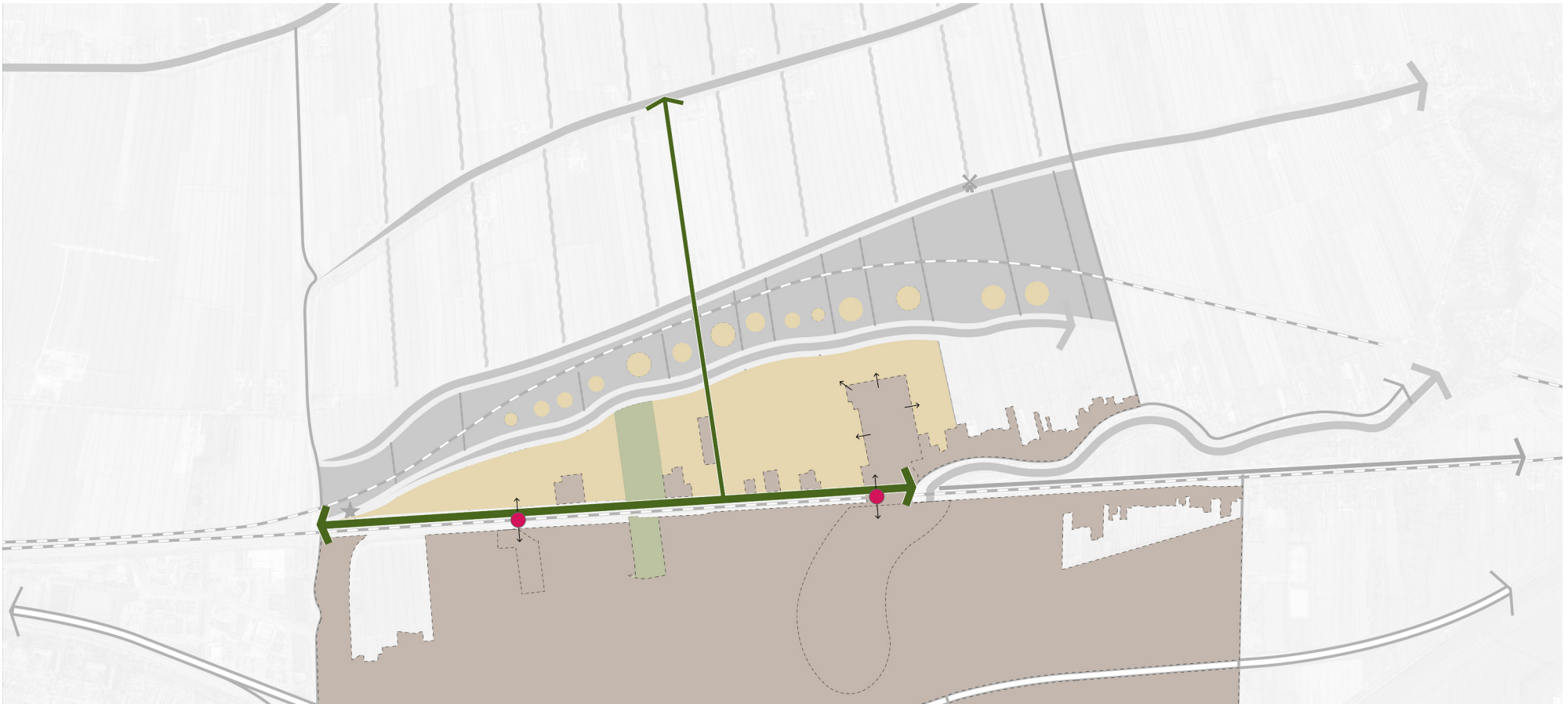
- a. De Spoorweg vormt de zuidelijke structuurlijn;
- b. Op 2/3 van het gebied wordt een nieuwe structuurlijn toegevoegd;
De vormgeving en positie van deze structuurlijn kan variëren als gevolg van de wisselwerking tussen verschillende thema's zoals mobiliteit, water, recreatie, bouwprogramma en ecologie.
- c. De Betuweroute wordt met het toevoegen van de nieuwe structuurlijn een

- ondergeschikte landschappelijke lijn in een landschapszone (Tiendpark) tussen de bestaande Giessendamse Tiendweg en de Nieuwe Tiendweg;
- d. Het Tiendpark verkleurt afhankelijk van de plek van functie (zoals afschermen van geluid of zicht) en biedt ruimte aan recreatie, werken, wonen en voorzieningen.



3. ER WORDT AANHECHTING MET HET BESTAANDE DORP GEZOCHT

- a. De Spoorweg wordt de centrale as in het noordelijk deel van Hardinxveld-Giessendam;
- b. De Spoorweg vormt de hoofdontsluiting van het gebied en sluit aan de westzijde aan op Zwijnskade aan de oostzijde op Binnendamseweg;
- c. Omdat de bestaande spoorwegovergang niet toereikend is voor de verkeersafwikkeling van het gehele gebied 't Oog zorgt de aanleg van een hoofdverkeersontsluiting vanaf de Spoorweg naar de dorpskern voor een goede aanhechting en ontsluiting van het gehele gebied 't Oog
- d. De percelen met agrarische opstallen aan de Spoorweg worden ingebed en vormen een afwisselende rand;
- e. De stations van Merwede-Lingelijn vormen 'overgangspunten' voor langzaam verkeer;
- f. Het 'westpark' is een ruimtelijk rustpunt en kan zorgen voor een ecologische verbinding;
- g. Het bestaande wijkje 'over het spoor' wordt gehecht aan de ontwikkelingen;
- h. Het raamwerk biedt ruimte voor het maken van (informele) dorps-ommetjes.



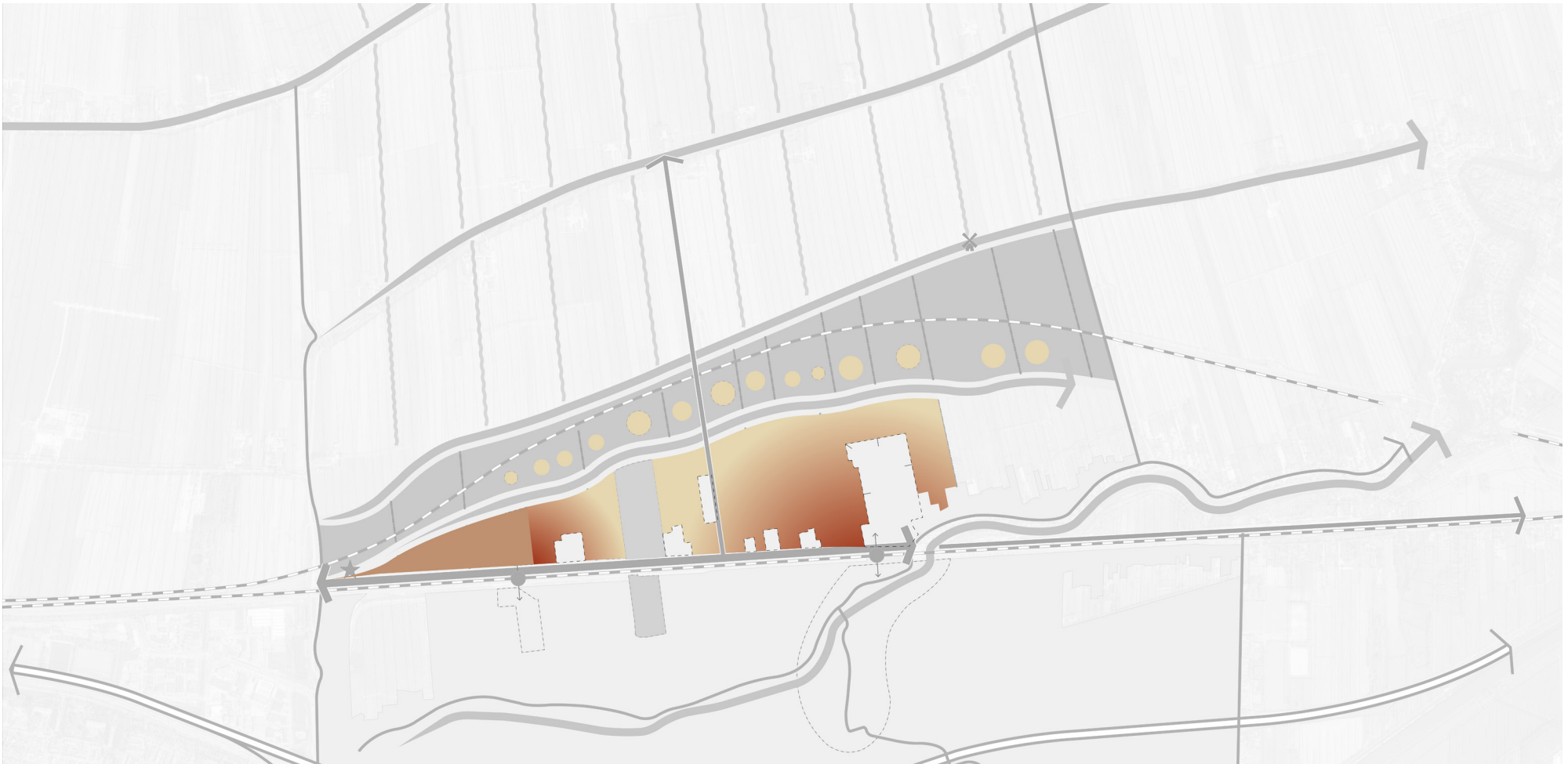
4. WATER EN GROEN ZIJN BEELDBEPALEND

- a. De oost-westlijnen zijn groen-blauw, hebben een robuuste maat en zijn gebaseerd op Albasserwaardse typologieën zoals lanen, linten, tiendwegen;
- b. De noord-zuidlijnen zijn ook groen-blauw, maar in schaal en maat ondergeschikt aan de oost-westlijnen (sloten, knotwilgenrijen, etc.);
- c. De beleving van het water in de openbare ruimte draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit op ooghoogte.



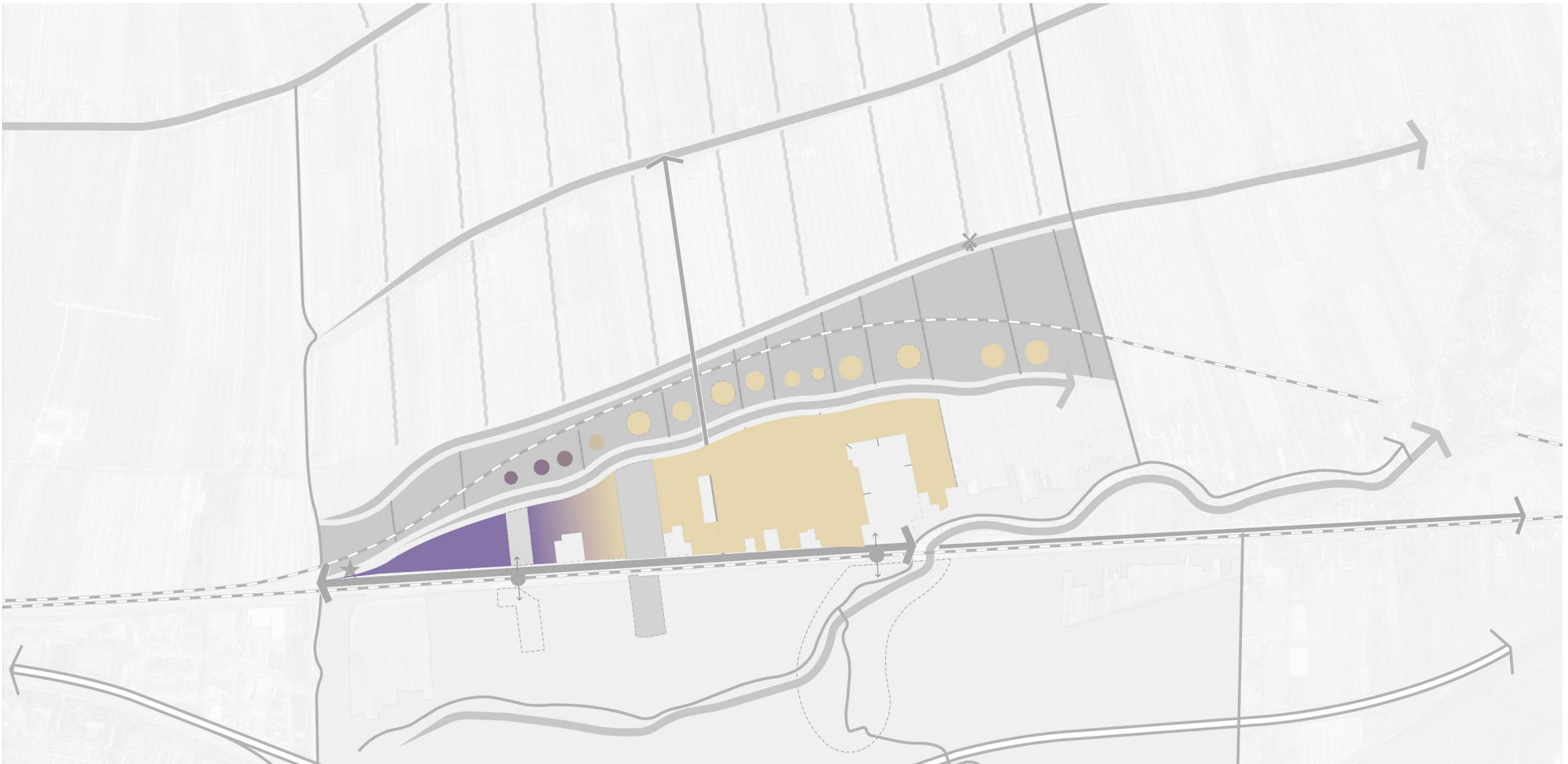
5. ER IS DIFFERENTIATIE IN BEBOUWINGSDICHTHEDEN EN UITGEEFBAARHEID

- a. Het Tiendpark heeft (gekoppeld aan de Nieuwe Tiendweg) een zeer lage dichtheid van maximaal 5 won/Ha;
- b. Het gebied tussen de Spoorweg en de Nieuwe Tiendweg heeft een lage dichtheid van 10-20 won/Ha;
- c. Nabij de dorpsaanhechtingen (wijkje 'over het spoor' en de Spoorweg) kan incidenteel naar een middelhoge dichtheid van maximaal 35 won/Ha gegaan worden;
- d. De gemiddelde uitgeeefbaarheid bij het woongebied is minder dan 50%.



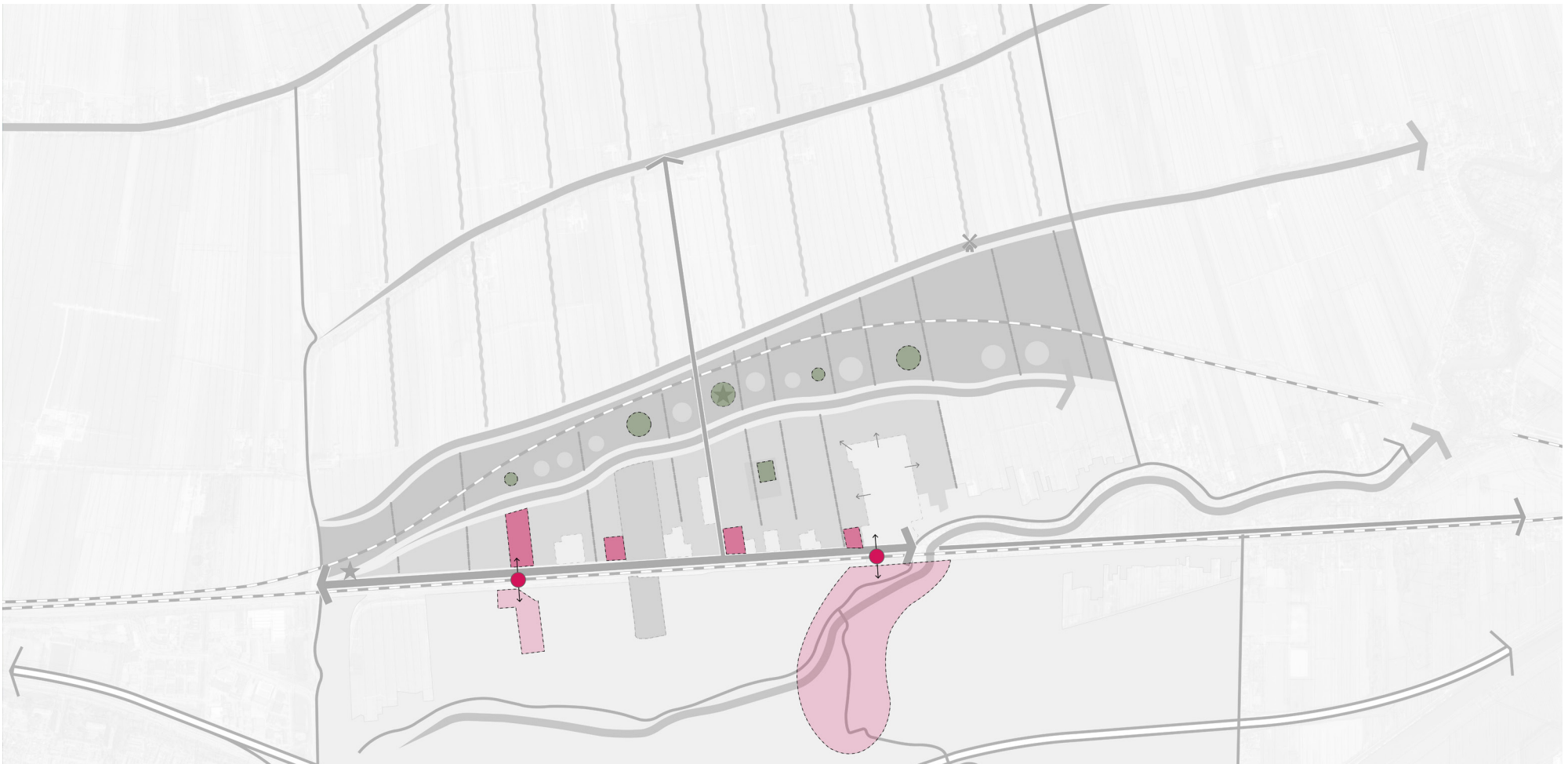
6. ER IS EEN KLEURVERSCHIL IN PROGRAMMA VAN WEST NAAR OOST (ZONES)

- a. In het westen van het plangebied is ruimte voor werken (bedrijfsgebied);
- b. Het deel van het plangebied opgespannen tussen beide stations biedt ruimte voor rustig groen wonen;
- c. Tussen het bedrijfsgebied en het woongebied bevindt zich een overgangszone die ruimte kan bieden aan woonwerken;
- d. Aan de oostzijde van de wijk Over 't Spoor kan incidenteel gewoond worden, maar zijn natuur en agrarisch gebruik dominant.



7. ER IS RUIMTE VOOR VOORZIENINGEN

- a. Het plan biedt ruimte aan voorzieningen;
- b. Voorzieningen zijn gekoppeld aan de oost-weststructuurlijnen;
- c. Onderwijs / (semi-)maatschappelijke voorzieningen (zoals school, boerderijwinkel, zorg, cultuur) nabij de Spoorweg;
- d. Recreatieve- / sportvoorzieningen en ontspanning (zoals wellness, horeca, buitensport) kunnen ten noorden van de Nieuwe Tiendweg.



8. ENTREES VAN HET GEBIED WORDEN GEMARKEERD ALS 'DORPSPOORTEN' (STERREN)

- a. Het bedrijventerrein bij de westelijke entree heeft een beeldbepalende kop;
- b. De overgang van de Polderweg naar het buitengebied biedt ruimte voor een publieksgericht bestemmingspunt.



9. ER WORDT OMGEGAAN MET DE TUSSENTIJD

- a. Het plangebied wordt langjarig en gefaseerd in deelgebieden ontwikkeld, waarbij elke fase afgerond wordt door een gebiedseigen inbedding van (soms tijdelijke) randen.



10. HET PLAN BIEDT RUIMTE VOOR DUURZAAMHEIDSAMBITIES

- a. Het ruimtelijk raamwerk volgt bestaande landschapsstructuren;
- b. De uitgeefbaarheid is beperkt, waardoor er voldoende ruimte is voor water en groen;
- c. Er is variatie in dichtheid en hiërarchie in infrastructuur, waardoor mobiliteit geoptimaliseerd kan worden;
- d. Het plan biedt ruimte voor het opwekken van duurzame energie;



