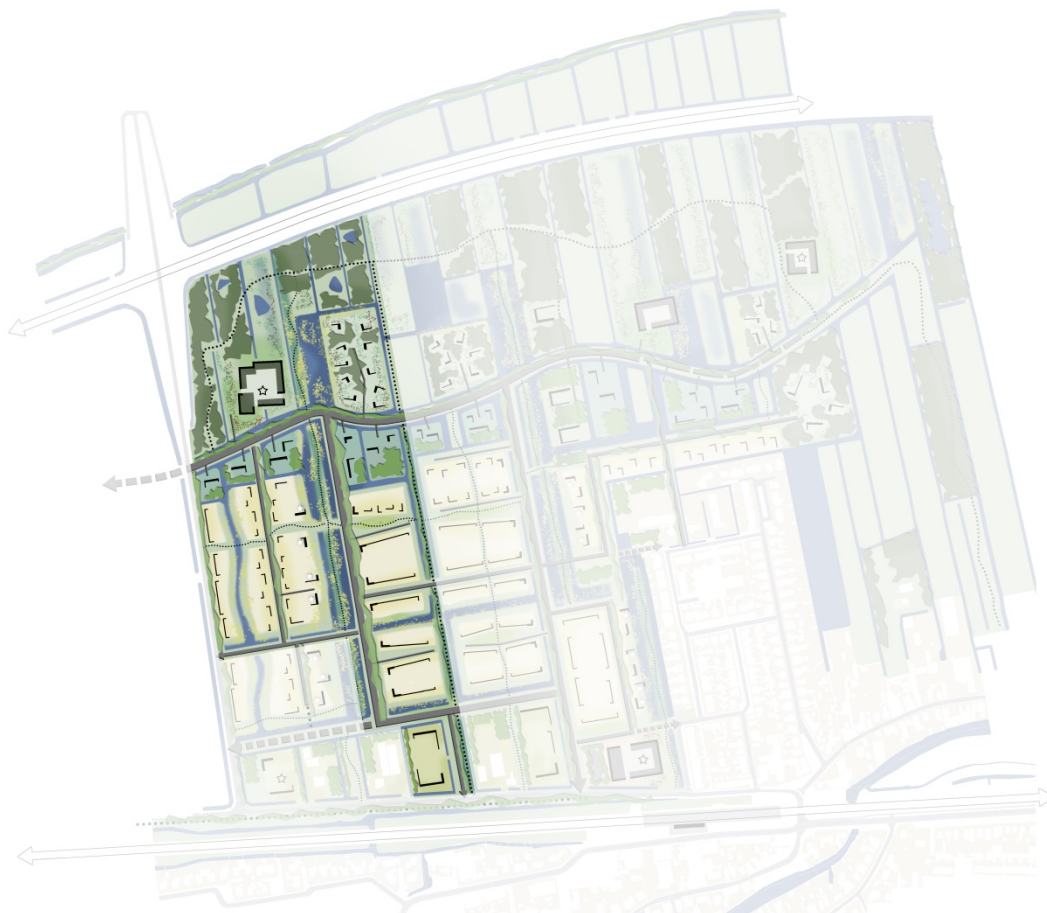


Bijlage 2a

Stedenbouwkundig Programma van Eisen



Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Woningbouwlocatie 't Oog

Hardinxveld-Giessendam

Vastgesteld

Waardzone
16 december 2019



NieuwBlauw

Ontwerpen | Verbinden | Verbeelden

Correspondentieadres:

Piuslaan 157

5643 PB Eindhoven

Bezoekadres:

Boschstraat 90

5301 AG Zaltbommel

www.nieuwblauw.nl

Stedenbouwkundig Programma van Eisen

Woningbouwlocatie 't Oog

Hardinxveld-Giessendam

Datum:

16 december 2019

Projectgegevens:

SPvE – Woningbouwlocatie 't Oog – 01e

Initiatiefnemer:



Waardzone CV

In samenwerking met:



Gemeente
Hardinxveld-Giessendam

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Leeswijzer	7
2	SPvE	8
2.1	Doel van het SPvE	8
2.2	Afbakening van het gebied	8
2.3	Beleidsmatige context	10
2.4	Ambities	11
3	Planbeschrijving	12
3.1	Hoofdstructuur	12
3.2	Doorvertaling naar fase 1	16
3.3	Fase 1 - Ontsluitingsstructuur	16
3.4	Fase 1 - Water en groenstructuur	18
3.5	Fase 1 - Bouwvelden en bebouwing	22
4	Programmatische uitgangspunten	25
4.1	Wonen	25
4.2	Andere functies	25
5	Ruimtelijke kwaliteit	26
5.1	Karakter woongebied	26
5.2	Karakter architectuur	26
5.3	Karakter openbare ruimte	28
5.4	Borging ruimtelijke kwaliteit	29
6	Duurzaamheid	30
6.1	Duurzaamheid	30
7	Deelaspecten	32
7.1	Milieu planologische aspecten	32
7.2	10 ruimtelijke uitgangspunten	32



Zicht op woningbouwlocatie 't Oog vanaf viaduct Polderweg/Betuweroute

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de oplevering van de Betuweroute rond 2007 is er aan de noordzijde van Hardinxveld-Giessendam een groot gebied van ca 120ha ingeklemd komen te liggen tussen de Spoorweg en de Betuweroute. Het gebied dat is ontstaan wordt sindsdien in structuurvisies van de gemeente Hardinxveld-Giessendam aangeduid als zoekgebied voor woon- werklandschappen en waterbergingsgebied. In het gebied 't Oog zijn nu twee concrete projecten aan de orde. De bedrijfsontwikkeling aan de uiterste westzijde van 't Oog en de woningbouwontwikkeling waar dit SPvE voor opgesteld is.

De woningbouwlocatie van dit Stedenbouwkundig Programma van Eisen betreft een gebied van ca 16 ha. Voor deze gebiedsontwikkeling heeft Waardzone CV gronden overgenomen van de gemeente Hardinxveld-Giessendam. Aanvullend is er voor deze ontwikkeling tussen Waardzone CV en de gemeente Hardinxveld-Giessendam een samenwerkingsovereenkomst gesloten. De kern van deze ontwikkeling is de bouw van maximaal 170 woningen in een groene en landschapelijke setting.

Voor de planvoorbereiding van deze locatie is een projectgroep opgesteld waarin grondeigenaar en ontwikkelaar Waardzone CV, de gemeente Hardinxveld-Giessendam en diverse adviseurs samenwerken. Dit SPvE is door initiatiefnemer Waardzone CV opgesteld in nauwe samenwerking met de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

1.2 Leeswijzer

Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 meer achtergrond gegeven over dit SPvE. In hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van de ruimtelijke hoofdopzet van deze ontwikkeling. De woningbouwontwikkeling wordt daarbij ook in de context van 't Oog geplaatst. Programmatische aspecten van deze ontwikkeling worden op hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 4. Sommige onderdelen zullen hierbij concreet zijn, andere minder concreet omdat het exacte programma nu nog niet bekend is. In hoofdstuk 5 geven we de eerste ideeën over de ruimtelijke kwaliteit weer en een proces voor de borging daarvan. In hoofdstuk 6 worden ambities met betrekking tot duurzaamheid beschreven. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de meest relevante deelaspecten beschreven die gelden als randvoorwaarden bij de verdere uitwerking.



Luchtfoto van 't Oog

2 SPvE

2.1 Doel van het SPvE

Het SPvE biedt het ruimtelijke, programmatische en kwalitatieve kader voor de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie. Naast de planlocatie zelf heeft het daarbij aandacht voor de aansluiting op de omgeving. Concreet biedt het inzicht in de volgende onderdelen:

- Plaatsen van deze ontwikkeling binnen huidige en toekomstige context;
- Vastleggen van de hoofdopzet van de ontwikkeling;
- Op hoofdlijnen vastleggen van programmatische uitgangspunten voor wonen, verkeer en parkeren, water, openbare ruimte en eventuele andere functies;
- Beschrijven van de beoogde ruimtelijke kwaliteit en karakter van de wijk;
- Het verwijzen naar notities en eerdere plandocumenten met betrekking tot verschillende deelaspecten die van belang zijn bij deze gebiedsontwikkeling;

Het SPvE ligt in het verlengde van (gemeentelijk) beleid en vormt een bouwsteen voor nadere bestuurlijke afwegingen. Het wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en aansluitend aan de gemeenteraad. Het is de opmaat naar een nieuw bestemmingsplan voor de locatie en vormt het kader voor het vervolgtraject richting realisatie.

2.2 Afbakening van het gebied

We maken in dit SPvE onderscheid tussen twee gebieden:

Projectgebied: Rood gebied op onderstaande kaart

Studiegebied: Groen gebied op onderstaande kaart



Kaart met projectgebied en studiegebied

Het projectgebied

Hiertoe behoren de gronden waarover tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en Waardzone CV concrete afspraken zijn gemaakt over de ontwikkeling van een nieuw woongebied. Het plangebied volgt op bovenstaande illustratie de kadastrale lijnen van de grondeigendommen. Het is ca 16 ha groot.

Het studiegebied

Om te laten zien dat de ontwikkeling van het projectgebied ook past binnen het grotere geheel is een groter studiegebied benoemd waarin we voorstellen doen voor ruimtelijke structuren. Deze structuren bieden mogelijkheden om in de toekomst verbindingen te kunnen maken met bestaande structuren, zoals de woonwijk Over 't Spoor en verder oostelijk richting de Molenweg. Grofweg beslaat het studiegebied de gronden ingeklemd tussen de Polderweg, woonwijk Over 't Spoor, Spoorweg en Betuweroute.

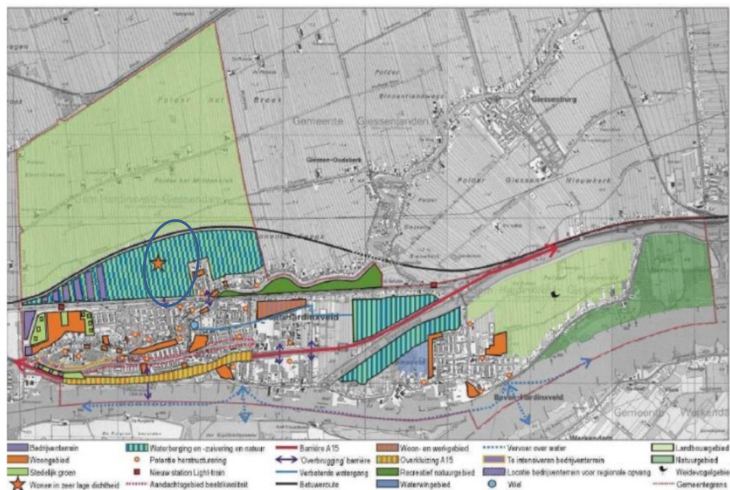


Boven: zicht vanaf viaduct over Betuweroute op Polderweg en plangebied, links midden: Spoorweg, rechts midden: zicht vanaf Spoorweg op plangebied, links onder: zicht vanaf viaduct over Betuweroute op Betuweroute en landschap, rechts onder: zicht op achterkanten wijk Over 't Spoor

2.3 Beleidsmatige context

Binnen 't Oog zijn er op dit moment twee ontwikkelingen die in planvorming zijn. Het betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de uiterste westkant van 't Oog en de woningbouw-ontwikkeling waar dit SPvE over gaat. Beide initiatieven zijn een vertaling van al eerder vastgestelde beleidsdocumenten en visies waarin nieuwe ontwikkelingen binnen 't Oog worden voorzien.

Al in de structuurvisie van de gemeente Hardinxveld-Giessendam uit 2005 wordt 't Oog aangeduid als een gebied waar ruimte is voor waterberging, waterzuivering en natuur. Met aan de westzijde ruimte voor nieuw bedrijventerrein en rondom de kern ruimte voor wonen in een zeer lage dichtheid.



Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2005 - KuiperCompagnons

Bovenstaande structuurvisie is in 2014 aangepast naar de behoefte en inzichten van nu. Dit heeft geresulteerd in de Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030 (vastgesteld in 2015). Hierin krijgt het hele Oog de aanduiding zoekgebied woon- werklandschap en waterbergingsgebied.



Structuurvisie Hardinxveld-Giessendam 2030 - KuiperCompagnons

BESTAANDE SITUATIE	LANDSCHAP
- Gemeentegrens - Wijken en buurten - Lintbebouwing - Bedrijventerrein - Centrum met basisvoorzieningen - Subcentrum - Snelweg (A15) - Secundair weg - Betwoneroute - MerwedeLingelijn en station - Spoorveld	- Landbouwgebied - Natuurgebied - Tiendwegse Malen - Dijklichaam - Voorweg met voorroute - Water - Bos
ONTWIKKELINGEN en OPGAVEN	
- Uitbreiding woningbouw - Revitalisering woningbouw - Eventuele herstructurering - Zoekgebied woon-werklandschap - Nieuw bedrijventerrein - Revitalisering bedrijventerrein - Nieuwe spoortunnel - Overbruggen barrière (A15) - Zoekgebied jachthaven	- Zone watergebonden bedrijvigheid en maritieme opleiding - Zoekgebied woningbouw - Waterbergingsgebied - Extra ontsluiting haven - Nieuw natuurspad/wandelmoute - Kwalitatieve opwaardering Giessenzoom - Zoekgebied recreatief medegebruik - Voorweg met nieuwe voorroute - Onderzoeklocatie aanliggende veer

Op basis van deze visie is er in 2018-2019 een uitwerking gemaakt die meer houvast biedt voor de ontwikkeling van 't Oog, namelijk de structuurkaart met 10 ruimtelijke uitgangspunten. Hierin worden op hoofdlijnen ruimtelijke en programmatische uitgangspunten gegeven voor de ontwikkeling van 't Oog als woon-, werk-, en recreatief landschap.

STRUCTUURKAART STRUCTUURKAART



't OOG HARDINXVELD-GIESSENDAM
RAADSPRESENTATIE RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN - 11 oktober 2018
Structuurkaart 't Oog – Space Value

SPACEVALUE
ADVIES EN ONTWERP IN RUIMTELIJKE ECONOMIE

Bij de structuurkaart zijn 10 ruimtelijke uitgangspunten benoemd die als uitgangspunt dienen voor dit SPvE. Deze uitgangspunten staan benoemd in hoofdstuk 7. We hebben de uitgangspunten geconcretiseerd naar de locatie van Waardzone CV en vertaald naar een schaalniveau dat past bij een concrete gebiedsontwikkeling.

2.4 Ambities

We streven naar een woongebied dat zich onderscheidt van bestaande uitleggebieden in Hardinxveld-Giessendam. Het onderscheidend vermogen zit in de ruime opzet van de wijk met een lage dichtheid van wonen, met relatief veel openbare ruimte en ruime kavels. De lage dichtheid van wonen en de landschappelijke ligging bieden kansen een wijk te ontwikkelen met een robuuste, natuurlijk ogende openbare ruimte met veel water en waterrijke vegetaties. Samen met landschapsarchitecten zal dit groen blauw raamwerk verder uitgewerkt worden.

We vinden het belangrijk dat de nieuwe ontwikkeling aansluiting vindt op bestaande structuren in de omgeving zodat het onderdeel wordt van het stedenbouwkundige netwerk van Hardinxveld-Giessendam. Sommige aansluitingen kunnen we meteen goed maken zoals de aansluiting op de Polderweg en de Spoorweg. Andere aansluitingen zijn in deze fase nog niet te maken zoals een fysieke verbinding met de wijk Over het Spoor. Wel wordt als eerste aanzet hiervoor ter plaatse van de Frederikstraat door Fien wonen, Waardzone en de Gemeente een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd om te kijken of hier met een nieuwe ontwikkeling een betere aansluiting gemaakt kan worden op de wijk Over het Spoor.

Tenslotte hebben we de ambitie van deze wijk een duurzame wijk te maken. Op systeemniveau willen we een duurzame en robuuste water- en groenstructuur ontwikkelen die in kan spelen op toekomstige klimaatveranderingen en de biodiversiteit in het gebied kan vergroten. Natuur wordt onderdeel van de woonomgeving. In de openbare ruimte wordt er bewust omgegaan met materialen, een klimaat adaptief ontwerp is uitgangspunt. Voor de bebouwde omgeving is de energietransitie die we moeten maken een belangrijk ambitie. De wijk heeft een dusdanige omvang dat hier op verschillende manieren mee omgegaan kan worden.

3 Planbeschrijving

3.1 Hoofdstructuur

Voor de locatie en het gebied aan de oostzijde daarvan, tot aan de wijk Over 't Spoor is een ruimtelijke hoofdstructuur ontwikkeld. Deze hoofdstructuur is besproken met de provincie Zuid-Holland. We zien deze eerste fase als onderdeel van de hele transformatie van 't Oog. De ontwikkeling van het gebied tussen fase 1 en de wijk Over 't Spoor is nu nog niet aan de orde.



- (1) Tiendpark met functies
- (2) Tiendweg met erven
- (3) Groenblauw raamwerk
- (4) Woonvelden middengebied
- (5) Bestaande en nieuwe erven aan Spoorweg
- (6) Verbindingen met wijk Over 't Spoor

Afbeelding Hoofdstructuur – stippellijn is fase 1

De landschapsstructuren van de Alblasserwaard vormen de basis van het ontwerp. Het noord-zuid gerichte slagenpatroon komt in het groen, het water en de wegenstructuur terug. Samen vormen ze het ruimtelijke raamwerk voor de wijk.

Dwars op deze noord-zuid richting wordt een voor de Alblasserwaard kenmerkende structuur toegevoegd, een Tiendweg. De Tiendweg vormt ruimtelijk in oost-westelijke richting een verbindende lijn door het hele Oog. De lijn kan in 't Oog verschillen van karakter. Uiteenlopend van verkeersontsluiting tot recreatief pad. De Tiendweg wordt aan de zuidzijde begeleid door een lint van erven.

Groen en water zijn belangrijke dragers van deze nieuwe wijk. De woonvelden voegen zich binnen deze structuur. Het gebied ten noorden van de Tiendweg leent zich om een extra accent op het landschap te leggen. Dit middels de ontwikkeling van een landschappelijk ingerichte parkzone met als werktitel het Tiendpark. Landschap, natuur en waterberging zijn hier leidend. Het park biedt daarnaast plaats aan aanvullende functies met een extensief karakter. Te denken valt daarbij aan extensieve vormen van recreatie, wonen, werken, voorzieningen. Het park krijgt een Alblasserwaards landschapskarakter. Ter hoogte van het viaduct over het spoor markeert een publieksgericht markeringspunt de noordelijke entree van het gebied.

De Spoorweg wordt de centrale as in het noordelijk deel van Hardinxveld-Giessendam en heeft de functie van een ontsluitingsweg. De bestaande erven aan de spoorweg vormen het uitgangspunt voor deze zone. Deze worden in het plan opgenomen en aangevuld met nieuwe erven. De nieuwe erven zijn verschillend van karakter. Functioneel kan er een mix ontstaan van wonen, werken en maatschappelijke voorzieningen. Uitgangspunt voor deze zone is een afwisselende rand van bebouwing en groen met doorzichten naar de nieuwe wijk.

De woonvelden in het midden van het gebied zijn onderdeel van het groenblauwe raamwerk dat door de wijk loopt. De velden kunnen verschillend worden ingericht waardoor er een diversiteit aan woonmilieus ontstaat.

De Polderweg krijgt vanaf de Spoorweg tot aan het viaduct het karakter van een landschappelijk ingerichte woonstraat. De nieuwe woningen aan de Polderweg vormen een duidelijke begrenzing van dit deel van het Oog.

De aanhechting met de wijk Over 't Spoor komt tot stand door het aanleggen van verbindingen voor autoverkeer en langzaam verkeer tussen beide plandelen. Het groenblauwe raamwerk en nieuwe bebouwing rondom de wijk verzorgen de verdere inbedding van deze bestaande wijk in de nieuwe structuur.

Door de nieuwe wijk loopt een netwerk van langzaamverkeersroutes. De routes lopen in zowel noord-zuid als in oost-west richting. De routes maken ommetjes mogelijk voor bewoners. Daarnaast verbinden ze het nieuwe Tiendpark met de Spoorweg.

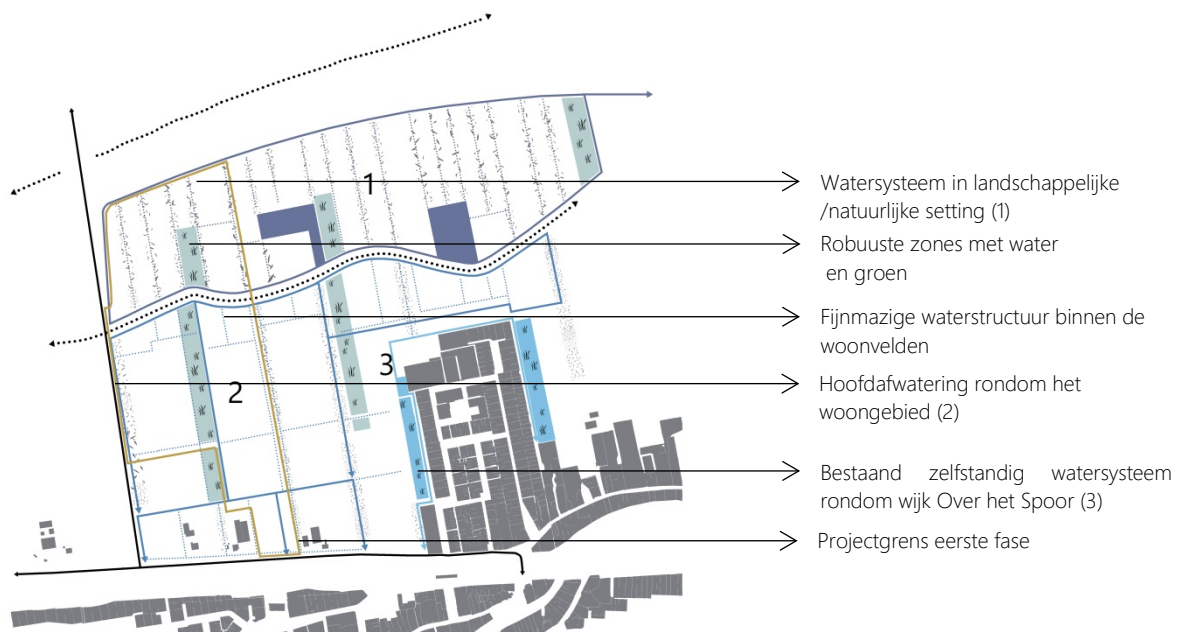
Omdat de ontwikkeling van het gebied tussen fase 1 en de wijk Over 't Spoor nu nog niet aan de orde is, is het van belang dat de eerste fase een afgerond geheel vormt. In het plan zal hierdoor van een bepaalde tijdelijkheid sprake zijn. Bepaalde structuren in het plan dienen flexibel ontworpen te worden zodat opwaardering mogelijk is wanneer doorgroei van het plan aan de orde is.

De hoofdstructuur wordt hierna nader toegelicht aan de hand van een aantal facetkaarten. Op de kaarten is fase 1 telkens aangegeven zodat duidelijk is welke elementen van toepassing zijn op fase 1.

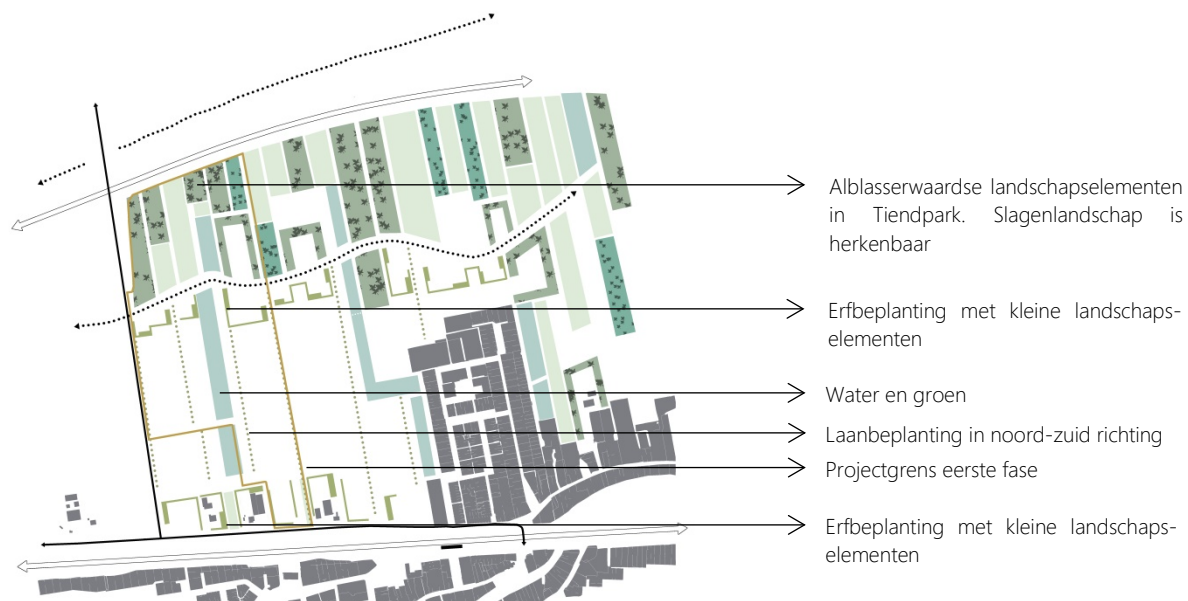
Hoofdstructuur - Ruimtelijk concept volgens uit structuurkaart:



Hoofdstructuur - Water:



Hoofdstructuur - Groen:



Hoofdstructuur - Bouwvelden:



(1)Heldere hoofdontsluiting die het landschap volgt

(2)Woonstraten

(3)Langzaamverkeersverbindingen en struinroutes

3.2 Doorvertaling naar fase 1

De hoofdstructuur biedt op hoofdlijnen randvoorwaarden voor het hele gebied tussen de Polderweg en de wijk Over 't Spoor. Voor woningbouwlocatie 't Oog, waar dit SPvE concreet over gaat, is per thema een uitwerkingsslag gemaakt. Het betreft de thema's:

- Ontsluiting
- Water en groen
- Bouwvelden en bebouwing

De structuurschema's, randvoorwaarden en beschrijving bij de drie thema's zijn bedoeld om de hoofdlijnen van de eerste fase vast te leggen. In de verdere uitwerking in een stedenbouwkundig plan en landschapsplan zullen deze uitgangspunten verder uitgewerkt worden.



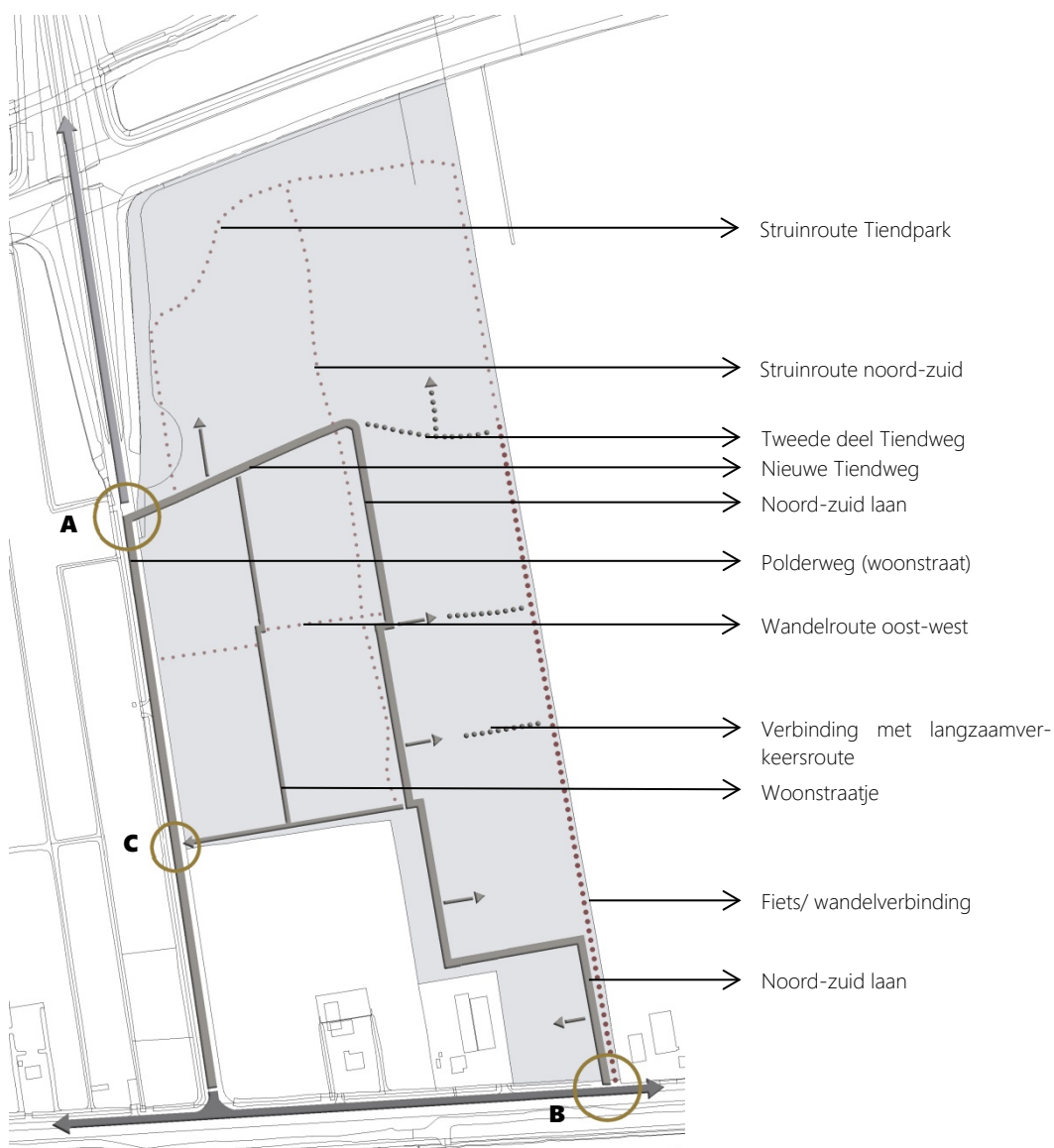
Impressie woningbouwlocatie 't Oog – Wonen in het landschap

3.3 Fase 1 - Ontsluitingsstructuur

De ontsluitingsstructuur vormt samen met het water en het groen het ruimtelijk raamwerk van de wijk. Wegen, groen en water vormen samen één geheel. De ontsluitingsstructuur bestaat uit verschillende lagen die verschillen in intensiteit. Het bestaat uit een hoofdontsluiting voor de wijk, woonstraten, woonhofjes, langzaamverkeersroutes (voor fietsers) en informele wandelpaden.

De ontsluitingsstructuur die we hier weergeven geeft een basisprincipe weer. Op punten zou deze structuur beïnvloed kunnen worden door verkeerskundig onderzoek dat uitgevoerd wordt. De structuur is zo ontworpen dat eventuele aanpassingen met behoud van het basisprincipe ingepast kunnen worden.

De lange noord-zuid lijnen zijn een kwaliteit van het Alblasserwaardse landschap. In het plan willen we dit terug laten komen in de structuur van de woonwijk. Te lange rechtstanden kunnen echter verkeersonveilige situaties opleveren. Bij de uitwerking van het plan dient hier aandacht voor te zijn.



Afbeelding: Ontsluitingsstructuur fase 1

Fase 1 heeft een drietal verkeersaansluitingen op de omgeving die de ontsluiting van de wijk verzorgen. Ter hoogte van het begin van het talud van het viaduct over de Betuweroute sluit de Nieuwe Tiendweg aan op de Polderweg (A). Een tweede aansluiting wordt gemaakt op de Spoorweg (B). De derde aansluiting op de omgeving bevindt zich ook aan de Polderweg (C). Deze aansluiting is echter van een lagere orde en zou bij een verdere ontwikkeling van het gebied kunnen komen te vervallen of anders worden ingericht.

Door de wijk gaat een hoofdwegenstructuur die in basis de ontsluiting vormt van de wijk. Deze structuur is dusdanig opgezet dat met een doorontwikkeling van het gebied ten oosten van deze beginfase een makkelijke aansluiting mogelijk is. De structuur wordt gevormd door het eerste deel van nieuwe Tiendweg en de wegen aangeduid met noord-zuid laan. Samen maken ze een verbindinglijn tussen de aansluitingspunten A en B.

De Tiendweg loopt in deze eerste fase dood op de plangrens. Op de illustratie is dit stuk aangeduid met tweede deel Tiendweg. Het is in deze eerste fase niet nodig dit doodlopende stuk weg als volledige wegontsluiting in te richten. Dit stuk van de Tiendweg kan in beginsel een informeel ingericht stuk weg of pad zijn. Het biedt een basis voor een oostelijk vervolg richting de Molenweg als zich daarvoor kansen voordoen.

De huidige Polderweg wordt omgevormd tot erftoegangsweg binnen de bebouwde kom (max 30km/h). De huidige A-watergang wordt in het profiel opgenomen. Ontsluiting van de woningen is mogelijk middels een parallelstructuur.

Aan de oostzijde van de wijk kunnen een aantal woonhofjes ontwikkeld worden die in deze planfase doodlopend zijn. Voor langzaam verkeer wordt er een verbinding gemaakt met de naastgelegen fiets/wandel route.

Naast routes voor gemotoriseerd verkeer is er een aantal routes voor fietsers en wandelaars in het plan aanwezig. De routes zijn bedoeld om voor bewoners van de wijk ommetjes door de wijk mogelijk te maken en voor bewoners van Hardinxveld-Giessendam in het algemeen verbindingen voor langzaam verkeer te maken richting het nieuwe Tiendpark. Daarnaast kunnen routes aansluiten op Alblasserwaardse fiets- en wandelroutes die de locatie raken zoals het pelgrimspad.

De eerste route maakt een fiets/wandel verbinding tussen de Spoorweg en de nieuwe Tiendweg. Van daaruit kan men het Tiendpark in. De route wordt begeleid door water en beplanting waardoor er een groene afzoming van de wijk ontstaat.

Een tweede langzaamverkeersroute loopt in noord-zuidelijke richting door het plan. Het heeft het kenmerk van een struinroute en loopt door de centrale groen/waterzone het Tiendpark in. Een struinroute is een onverhard, smal wandelpad dat niet geschikt is voor fietsers.

De derde route is een wandelpad in oost-westelijke richting. De route doorsnijdt het plan en verbindt de Polderweg met de fiets/wandelverbinding aan de oostzijde van de wijk.

3.4 Fase 1 - Water en groenstructuur

Uitgangspunt is het creëren van een klimaat adaptieve, groene wijk. Deze uitgangspunten worden vertaald in een robuust raamwerk van water en groen dat door de wijk heen loopt. In het vervolgproces bij de stedenbouwkundige uitwerking van het plan geven Gemeente, Waterschap en Waardzone dit raamwerk samen vorm. Hierbij hanteren we als uitgangspunt bij het ontwerp het Handboek Openbare Ruimte van de gemeente Hardinxveld-Giessendam (bijgewerkt 2017) en de eisen gesteld door het Waterschap. Het kan voorkomen dat bepaalde uitgangspunten niet stroken met klimaat adaptieve inrichtingsoplossingen. In dat geval kan in gezamenlijk overleg besloten worden van bepaalde uitgangspunten en standaard oplossingen af te wijken indien dit het plan ten goede komt en alle partijen daarmee akkoord zijn.

We streven naar een duurzame waterstructuur met zo min mogelijk technische oplossingen voor het bergen van water. De opzet van het plan biedt de mogelijkheid veel water in de openbare ruimte te bergen. De grotere watergangen en de centrale water/groenzones in de wijk bieden hiervoor een goede mogelijkheid. De exacte wateropgave is nu nog niet bekend evenals het watersysteem. Dit zal gedurende het project in overleg met de gemeente en het Waterschap concreet worden gemaakt. Uitgangspunt is dat te dempen water 1 op 1 gecompenseerd wordt. Aan te leggen verharding (wegen, woningen, verhardingen in tuinen etc.) wordt gecompenseerd. (436m³/ha verhard opp voor berging in open water met een peilstijging van max. 0,20m en voor elke andere voorziening geldt een bergingseis van 644 m³/ha).

De hoofdwatgangen in het gebied en de secundaire watgangen dienen te voldoen aan de ontwerpeisen gesteld door het Waterschap en de gemeente Hardinxveld-Giessendam. We gaan ervan uit dat elke fase in de ontwikkeling een gesloten waterbalans heeft. Om wateroverlast in de toekomst te voorkomen dient het watersysteem en de bijbehorende openbare ruimte klimaat bestendig te zijn.



Afbeelding: Groen en waterstructuur fase 1

Beeld en beleving:

Het streefbeeld voor het water is een zo natuurlijk mogelijk beeld. We streven naar watergangen met natuurlijke oevers waarbij er sprake is van een geleidelijke overgang van nat naar droog. In de grotere parkzones kan er sprake zijn van natte graslanden, moerasachtige vegetaties en stukken open water. Maatregelen tegen afkalving van de oevers zijn natuurvriendelijk. Een passende manier is bijvoorbeeld dit met een scherm van wilgentenen te doen. Bij wegen, paden en opritten verbinden duikers waterstructuren met elkaar. Bruggen zijn ook mogelijk maar niet noodzakelijk.



Afbeelding links: natuurvriendelijke oever met wilgentenen, afbeelding rechts: natuurlijke oeervervegetatie

Privé-oevers (tuinen aan het water) worden uniform en/of in samenhang vormgegeven. Het streven hierbij is naar een zo natuurlijk mogelijk uniform oeverbeeld.

Bij een natuurlijke beleving van het water hoort een minimale afstand van loopniveau tot waterniveau en een natuurvriendelijke oever. Grote hoogteverschillen worden trapsgewijs opgelost zodat er aan de waterkant sprake is van een minimaal verschil tussen maaiveldhoogte en waterpeil.

De opvang en afvoer van regenwater wordt zichtbaar gemaakt in de openbare ruimte. Dit om het bewustwordingsproces van bewoners met betrekking tot het watersysteem te vergroten. De afvoer van regenwater vindt bovengronds plaats. Het regenwater verzamelt zich in grotere water/groenzones en sloten in het plan of infiltreert via open verhardingen ter plaatse in de bodem.

Groenstructuur:

Het Tiendpark is een belangrijke groenstructuur die ook in fase 1 een prominente plek heeft. Alle gronden ten noorden van de Nieuwe Tiendweg behoren tot deze zone. De invulling van het park is nog open maar zal bestaan uit een natuurlijke en landschappelijke inrichting die past in het Alblasserwaardse landschap. Delen van het park voldoen aan de habitateisen voor zeldzame flora en fauna die in het gebied thuis horen en voorkomen. Samen met een landschapsarchitect zal dit park vorm gegeven worden. In de parkzone zijn twee bouwvelden aangeduid. De bouwvelden met bebouwing zijn te gast in het landschap. Het is van belang dat het groen rondom de gebouwen in deze velden opgaat in het natuurlijke groen van het Tiendpark. Het dient één geheel te vormen.

Centraal in het woongebied ligt een natuurlijke water- en groenzone die het woongebied verbindt met het Tiendpark. De langgerekte vorm en de noord-zuidelijke richting verwijzen naar de karakteristiek van het Alblasserwaards landschap. Het groen in deze zone zal vooral bestaan uit watergebonden vegetaties en vegetaties die goed gedijen op de overgang van nat naar droog. Het park heeft een open karakter.

Aan de nieuwe Tiendweg, de ontsluitingswegen (noord-zuidelijke richting) en de langzaamverkeersroute aan de oostzijde van het plangebied worden beplantingsstructuren gekoppeld. De beplanting hoeft niet de vorm van een laan aan te nemen. Natuurlijke wegbeplantingen geïnspi-

reerd op Alblasserwaardse voorbeelden hebben de voorkeur. Asymmetrische beplantingen met aan de ene zijde van de weg een rij knotwilgen en aan de andere zijde van de weg gemixte bosschages zijn hiervan een voorbeeld.

Een goede landschappelijke inpassing van het plan in de omgeving is uitgangspunt. Aandacht voor de groeninvulling aan de randen is hierbij van belang. Aan de noordzijde zal het nieuwe Tiendpark hiervoor zorgen. Aan de westzijde vormt de Polderweg de grens. Aan de zuidzijde de Spoorweg. Het profiel van deze wegen vormt de begrenzing. Aan de oostzijde grenst de locatie aan open veenweidegebied. Een goede landschappelijke (groen)invulling van deze rand is van groot belang om het plan goed in te kunnen bedden in deze omgeving.



Afbeelding linksboven: voorbeeld water/ moeras zone (Weerribben), afbeelding recht boven: asymmetrische beplanting

3.5 Fase 1 Bouwvelden en bebouwing

De contramal van het groenblauwe raamwerk levert velden op waar woningbouw op kan plaats vinden. De bouwvelden onderscheiden zich van elkaar in karakter en stedenbouwkundige structuur. In de uitgangspunten beschrijven we de structuur en identiteit van de velden. De exacte invulling ligt nog niet vast omdat het wenselijk is in de planuitwerking nog een mate van flexibiliteit te hebben.



Afbeelding: Bouwvelden en bebouwing fase 1

Veld A Erf aan de Spoorweg:

Dit nieuwe erf aan de Spoorweg bestaat uit een aantal gebouwen gepositioneerd rondom een erf. Het erf maakt deel uit van een reeks nieuwe en bestaande erven aan de Spoorweg. De erven verschillen van karakter waardoor er een divers beeld ontstaat. Op het erf zijn kleine landschapselementen aanwezig. Het wordt omzoomd door een sloot. Het programma bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen. De bebouwing op het erf oriënteert zich naar de openbare weg. In deze situatie dus aan drie zijden, noord, oost en zuid. Er is een duidelijke hoofdtoegang tot het erf. Een tweede secundaire toegang is mogelijk. De hoogte varieert van 2 tot 4 lagen. Bij toepassing van een kap wordt de kap meegeteld als laag. Parkeren vindt plaats op het erf. Een agrarisch landelijk beeld is niet noodzakelijk, wel een representatief groen kader rondom het erf.

Veld B - woonveld:

Dit veld kenmerkt zich door een verkaveling van groene hofjes. Op het veld zijn 3 à 4 hofjes mogelijk. Eén van de hofjes kan op termijn omgevormd worden tot een straat zodat er verbinding gemaakt kan worden met eventuele ontwikkelingen aan de oostzijde van de locatie. De hofjes worden ontsloten vanaf de noord-zuid laan aan de westzijde van het veld. De kopwoningen van het hof hebben de voordeur aan deze laan. De oriëntatie van deze woningen is tweezijdig zowel gericht op de laan als op het hof. Voor langzaam verkeer wordt er vanuit het hof een verbinding gemaakt met de langzaamverkeersroute die langs de oostzijde van het veld loopt. De invulling van de hofjes is nader te bepalen. In de hofjes is plaats voor grondgebonden woningen die kunnen variëren in type van vrijstaand, twee-onder-een-kap tot rij. De hoogte bedraagt maximaal 2 lagen met een kap. Aan de zuidzijde van het veld is er ruimte voor een accent in vorm van complexachtige bebouw. Het complex kan bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. De hoogte van het complex is maximaal 4 lagen. Bij gebruik van een kap wordt deze geteld als een laag. Parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte.

Veld C Woonveld:

Dit veld wordt gekenmerkt door een noord-zuid gerichte verkaveling van lintachtige bebouwing. De stedenbouwkundige structuur bestaat uit 3 onderdelen die nog enige flexibiliteit qua invulling hebben. De diepte van de kavels en de bouwblokken zijn daarmee nog variabel. Het veld grenst aan de westzijde aan de Polderweg. Uitgangspunt is dat woningen zich direct op de Polderweg gaan oriënteren en hier een bebouwingsrand ontstaat van rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen. De Polderweg krijgt de inrichting van een woonstraat. Parkeren vindt deels plaats in koffers tussen de bouwblokken en deels in de openbare ruimte.

De tweede structuur is een woonstraat die het veld in noord-zuidelijke richting doorsnijdt. Het beeld van de straat is groen en informeel met een smalle openbare ruimte maar met grote percelen en grote voortuinen. Gevarieerde roolijnen versterken het informele beeld. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. Bewoners parkeren vindt plaats op eigen terrein. Bezoeker parkeren in het openbare gebied.

De derde structuur is de tweedelijns bebouwing. Achter het zojuist beschreven lint is er aan de oostzijde aan de centrale groen/waterzone ruimte voor bijzondere vrijstaande bebouwing op grote kavels. De kavels zijn middels opritten vanaf de nieuwe woonstraat te bereiken. De kavels sluiten op een natuurlijke manier aan op de aangrenzende groen/waterzone. Parkeren voor bezoekers en bewoners vindt plaats op eigen terrein.

In veld C is alle bebouwing grondgebonden. De hoogte varieert van 1 laag tot 3 lagen. Bij toepassing van een kap wordt de kap meegeteld als laag.

Veld D Erf aan de nieuwe Tiendweg:

De bebouwing aan de zuidzijde van de nieuwe Tiendweg wordt gevormd door een reeks van landschappelijke erven. De erven zijn verschillend van karakter en formaat. De randen van het erf zijn groen en landschappelijk. Op het erf zijn kleine landschapselementen aanwezig. Het programma op de erven varieert en is afhankelijk van de grootte. Kleine erven kunnen bestaan uit één vrijstaande woning met een vrijstaand bijgebouw. Grotere erven kunnen bestaan uit meerdere bouwvolumes rondom het erf. De opzet van het erf hoeft niet traditioneel te zijn, in de zin van een hoofdgebouw met schuurachtige bijgebouwen. Modern vormgegeven gemeenschappelijke woonvormen in aaneengesloten bouwvormen zijn ook mogelijk. Voorwaarde is dat het erf een groene invulling en uitstraling heeft en omgeven wordt door een sloot. Uitgangspunt voor alle erven zijn grondgebonden woningen. De bebouwing op het erf oriënteert zich op de nieuwe Tiendweg. Er is één hoofdtoegang tot het erf vanaf de Tiendweg. De hoogte van de bebouwing varieert van 1 laag tot 3 lagen. Bij toepassing van een kap wordt de kap meegeteld als laag. Uitgangspunt is parkeren op het erf. Aan de Tiendweg wordt in principe niet geparkeerd.

Veld E Vrijstaand wonen in het Tiendpark:

Dit woonveld in het nieuwe Tiendpark heeft een sterk landschappelijk karakter. Het veld wordt projectmatig ontwikkeld met gestrooide bebouwing over het veld. Grenzen van privé naar openbaar zijn integraal ontworpen. De kavelinrichting is landschappelijk. De ontsluiting van het veld vindt plaats middels één aansluiting op de nieuwe Tiendweg. Uitgangspunt is een informeel landschappelijk beeld. De bebouwing op het veld geeft een samenhangend beeld. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen. De hoogte varieert van 1 laag tot 3 lagen. Bij toepassing van een kap wordt de kap meegeteld als laag. Met de positionering van de buitenruimtes dient er rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting van de Betuweroute. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen terrein.

Veld F Wonen in het Tiendpark:

De cluster kenmerkt zich door een compacte complexachtige opzet met een sterke inbedding in het landschap van het Tiendpark. In de cluster of in de buurt van de cluster is een publieksgericht bestemmingspunt aanwezig. De plek wordt hiermee functioneel gemarkeerd als bestemmingspunt. De ontsluiting van de cluster vindt plaats middels één aansluiting op de nieuwe Tiendweg. Bebouwing is te gast in het landschap, wordt projectmatig ontwikkeld, vertoont samenhang en is alzijdig van karakter. De inrichting van het veld sluit aan op de inrichting van het Tiendpark. De groenruimtes rondom de gebouwen kunnen gebruikt en beheerd worden door de bewoners. De hoogte varieert van 2 tot 4 lagen. Met de positionering van de buitenruimtes en de hoogte van de bebouwing dient rekening te worden gehouden met de geluidsbelasting van de Betuweroute. Bij gebruik van een kap wordt deze geteld als een laag. De cluster kan bestaan uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen. Bewoners parkeren en bezoekers parkeren vindt plaats binnen het veld.

4 Programmatische uitgangspunten

4.1 Wonen

Het woningbouwprogramma staat beschreven in de Samenwerkingsovereenkomst die gesloten is tussen de Gemeente Hardinxveld-Giessendam en Waardzone CV. In het plan zullen maximaal 170 woningen worden gerealiseerd. Deze zijn onderverdeeld in 140 woningen type rustig groen en 20/30 woningen met een sociaal karakter.

Rustig groen:

Dit woningbouwprogramma bestaat uit een mix van typologieën. Te denken valt aan vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, geschakelde woningen voor bijvoorbeeld senioren of woningen in een compact cluster. Uitgangspunt is dat ofwel de kavelmaat of het gemeenschappelijk erf dusdanig groot zijn zodat er een rustig en groen beeld ontstaat of dat de openbare ruimte rondom de woningen een dusdanige ruime maat heeft zodat er een rustig en groen beeld ontstaat. De woningen in deze categorie vallen in de middel dure tot dure prijscategorie.

Sociaal:

Dit programma zal veelal bestaan uit goedkopere rijwoningen. Een kleinschalig complex met appartementen behoort tevens tot de mogelijkheden. De woningen in deze categorie vallen in de goedkope prijscategorie.

4.2 Andere functies

Naast wonen kunnen andere functies in het gebied een plek krijgen zodat er meer diversiteit in het gebied ontstaat.

Ten noorden van de nieuwe Tiendweg kunnen in een extensief programma recreatieve of maatschappelijke functies een plek krijgen. Dit kan losstaand in het Tiendpark zijn of als onderdeel van het compacte cluster waardoor een combinatie met wonen ontstaat.

De erven ten zuiden van de nieuwe Tiendweg kunnen naast wonen een maatschappelijke invulling krijgen. Een combinatie met wonen en zorg is ook denkbaar. Tevens zou kleinschalige bedrijvigheid aan huis hier goed passen. Het gaat hierbij om het type bedrijvigheid dat mogelijk is binnen de grenzen die planologisch bepaald zijn in geldende bestemmingsplannen (bij. Hardinxveld-Giessendam, bebouwd gebied).

Het nieuwe erf aan de Spoorweg leent zich voor wonen eventueel in combinatie met een maatschappelijke functie. Een combinatie met wonen en zorg is ook denkbaar.

Voorzieningen die horen bij een grotere wijk zoals een school, huisarts etc. kunnen in het plan een plek krijgen. Gezien de beperkte omvang van deze eerste fase zijn dit soort functies in deze fase nog niet aan de orde. In volgende planfasen wanneer de wijk voldoende omvang krijgt komen dit soort functies wel aan bod.

5 Ruimtelijke kwaliteit

5.1 Karakter woongebied

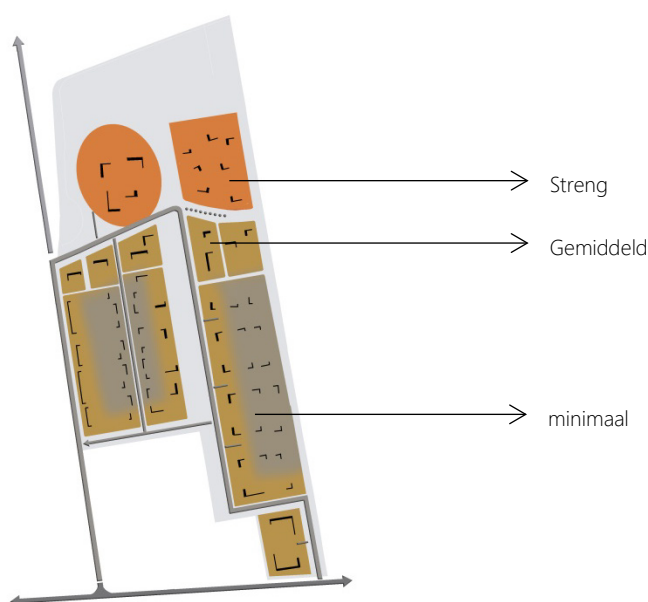
De opgave voor dit nieuwe woongebied is de realisatie van een groen en rustig woonmilieu. Het is daarnaast belangrijk dat de wijk een duidelijke identiteit heeft die zich onderscheidt van andere wijken in Hardinxveld-Giessendam. Het natuurlijke en waterrijke karakter van de wijk is één van de onderscheidende punten. Het is van belang dat het water op verschillende manieren beleefd en gebruikt kan worden. Zodat het een maximale meerwaarde voor bewoners oplevert. Het natuurlijke en duurzame karakter van de wijk is een ander onderscheidend kenmerk. Hieronder verstaan we: diversiteit aan woonvormen en woongemeenschappen, natuurlijke openbare ruimte met een interessante en waardevolle flora en fauna, klimaat adaptieve wijk, duurzaamheidsaspecten in de bebouwing en de uitstraling van de bebouwing.

5.2 Karakter architectuur

Voor de architectuur is in dit stadium (nog) geen specifiek architectuurbeeld bepaald. De ruime en losse verkaveling en het vele groen vraagt geen thematische architectuur. Wel is het van belang dat er op wijkniveau sprake is van samenhang in het architectonische beeldverhaal. Zodat de wijk als een eenheid beleefd wordt. Ook binnen de bouwvelden of stedenbouwkundige eenheden (zoals erven) wordt uitgegaan van een samenhangend beeld.

Binnen het plan is er sprake van een grote diversiteit aan woningtypologieën, die ieder een eigen benadering en vorm vragen. Het gaat hierbij zowel om de gebouwde omgeving als de onbebouwde omgeving en de overgang privé-openbaar. Een goed middel om binnen deze diversiteit op kwaliteit te sturen is in het gebied te werken met beeldkwaliteitsregimes. Drie regimes zouden hier kunnen volstaan: streng, gemiddeld, minimaal.

In de vertaling van SPvE naar Bestemmingsplan is er aandacht voor het formuleren van concrete beeldkwaliteitsaspecten passend bij de verschillende ambitieniveaus.



Afbeelding: Beeldkwaliteitsregimes fase 1

Een thema dat wel plan omvattend is en van invloed is op de architectuur, is de wijze waarop vanuit de woning het water en het groen beleefd wordt. De relatie binnen/buiten zou in iedere woning een thema moeten zijn. Wonen-tuin-omgeving vormen één geheel.

Natuurlijk en duurzaam wonen is een belangrijk thema voor deze wijk. Duurzaam bouwen kan op veel manieren en met verschillende ambitieniveaus. In deze wijk wordt qua duurzaamheid uitgegaan van een realistisch ambitieniveau. Dat wil niet zeggen dat er geen experimentele of zeer duurzame gebouwen welkom zijn. Ook daaraan wordt ruimte geboden.

Onderstaande beelden zijn bedoeld als inspiratie en dienen in een later stadium van het planproces geconcretiseerd te worden.



Impressiebeelden architectuur

5.3 Karakter openbare ruimte

De openbare ruimte dient nader te worden uitgewerkt. Een natuurlijk beeld en een klimaat adaptief ontwerp is uitgangspunt. We streven naar een openbare ruimte waarin waar mogelijk open verhardingen en half verhardingen worden toegepast zodat regenwater de grond in kan spoelen. De hoeveelheid verharding wordt geminimaliseerd. Bij de dimensionering van de wegen, paden en parkeerplaatsen wordt er naar gestreefd zo min mogelijk verharding toe te passen. Als het met minder kan is dat het uitgangspunt.

Om hittestress in de zomer te voorkomen worden grote verharde oppervlaktes zonder schaduw voorkomen. Dit is meestal binnen bouwblokken en grotere parkeerplaatsen aan de orde. Boombeplantingen of begroeide pergola's kunnen hiervoor een oplossing bieden.

Water is een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. In de uitwerking speelt gebruik en beleving van water een belangrijke rol. Er is aandacht voor bewegen, spelen en recreatief gebruik van de openbare ruimte. Zowel voor kinderen als voor volwassenen. Er zijn meerdere manieren om de openbare ruimte te gebruiken en te beleven. Traditioneel via verharde paden maar ook informeel via onverharde struinroutes.

Groen is één van de dragers van dit woongebied. De beplanting heeft een natuurlijk, gebiedseigen karakter. Er zijn gradaties in de opbouw van de beplanting aanwezig (watergebonden beplanting, moerasbeplanting, kruid laag, heester laag en bomen laag). De beplanting is gebiedseigen en kan zich ontwikkelen. De beplanting stimuleert de biotoop van vogels, kleine zoogdieren en insecten.

Erfafscheidingen zijn van beeldbepalend belang. Een levende groene erfafscheiding in de vorm van een natuurlijke haag, heesters of lage beplanting heeft overal de voorkeur. Zowel bij voortuinen, zijtuinen als achtertuinen. Gebouwde erfafscheidingen zijn alleen mogelijk wanneer ze onderdeel zijn van het architectonische ensemble en geen afbreuk doen aan het groene, landschappelijke beeld van de wijk.

De openbare ruimte wordt extensief beheerd. Het beeld zal hierdoor natuurlijk en gevarieerd zijn met soms kruiden tussen de verhardingen.



Impressiebeelden openbare ruimte

5.4 Borging ruimtelijke kwaliteit

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 en uitgewerkt, binnen de lijn van het gedachtegoed van dit document. Het is goed hierbij in ogenschouw te nemen dat dit document een eerste aanzet geeft voor de planvorming. In de uitwerking dienen op detailniveau nog veel ontwerpbeslissingen genomen te worden. Daarnaast kunnen uitkomsten van lopende onderzoeken van invloed zijn op de planopzet.

De 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, stedenbouwkundige) supervisor. Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerende architect en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. Leden van de stuurgroep worden betrokken bij te maken keuzen als agenda lid van het overleg beeldregie.

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 deze 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 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.

6 Duurzaamheid

6.1 Duurzaamheid

We gaan in deze ontwikkeling uit van een integrale benadering van duurzaamheid. Bij deze benadering is de (duurzame) samenhang tussen een breed aantal aspecten uitgangspunt, zowel bij de ontwikkelings- en realisatiefase als tijdens de gebruiksfase volgend daarop. Het gaat hierbij om duurzaamheidsaspecten op het vlak van:

- Ruimtelijke structuur;
- Klimaatadaptatie;
- Biodiversiteit en ecologie;
- Sociale duurzaamheid;
- Het gebouw;
- Energie;
- Ontwikkelingsstrategie;

In het planproces gaan we onderzoeken hoe we duurzaamheid exact vorm kunnen geven in deze nieuwe wijk.

Duurzaam GWW:

Bij de uitwerking van de openbare ruimte willen we in dit project de Aanpak duurzaam GWW toepassen. Deze werkwijze maakt duurzaamheid in GWW-projecten concreet zonder vooraf voor te schrijven hoe de duurzaamheidswinst behaald wordt. Dat kan per project verschillen.

(De Green Deal Duurzaam GWW heeft als ambitie om duurzaamheid in 2020 een integraal onderdeel te laten zijn van spoor-, grond-, water- en wegenbouwprojecten. Om dit te realiseren is er de praktische Aanpak Duurzaam GWW.)

Voor de openbare ruimte zijn 3 accenten benoemd waar we in dit plan extra aandacht aan willen besteden. Het gaat om groen, klimaatadaptatie en ecologie. De drie thema's zijn verwerkt in een ambitiekader welke staat weergegeven op de volgende pagina. Aan de thema's zijn 3 ambitieniveaus gekoppeld, die gezamenlijk met de opdrachtgever verkend en ingevuld gaan worden. Uitgangspunt voor deze wijk is voor de 3 onderwerpen minimaal ambitieniveau 2 te halen.

AMBITIEKADER Waardzone 't Oog					
Duurzaamheidsthema	Onderwerp	gaat over:	Niveau 1: Standaard - Inzicht en minimaal niveau van verbetering	Niveau 2: Duurzaam - Meetbare/verifieerbare doelstellingen en het bereiken van een significante verbetering	Niveau 3: Zeer duurzaam - Maximale inzet en bereiken hoogst haalbare prestatie
Ruimtelijke kwaliteit	Groen, bomen	Bomen, belevingswaarde, structureren en routes, inrichting en profiel, elementen en plekken	1e orde - behouden en versterken 2e orde - afweging behouden en structuur versterken	Verschillende soorten gebruiken, mede in relatie tot risico ziekten en biodiversiteit	Groenstructuur is bepalend voor inrichting overige openbare ruimte Openbare groenstructuur sluit aan op waterstructuren en versterken recreatieve routes en plekken
Ruimtelijke kwaliteit	Groen, groenzones	Groenzones, belevingswaarde: inrichting en profiel	Grote zones met gras, eenduidigheid in groen en beperkt hoogteverschil	Variatie in de groenzones door hoogteverschillen (lager geeft meer moerasvegetatie en hoger zorgt voor ruimtelijk effect) en beheer. Actief groene daken/groen aanleggen nabij uitzicht van kwetsbare groepen. Zicht op groen is betere gezondheid!	Groenzones meervoudig gebruiken. Een wijkmoestuin, wijkparkje van de (oudere) bewoners, bbq-locaties of visplekken Gecombineerde verantwoordelijkheid gemeente en wijkbewoners in de inrichting en het beheer van de groenzones
Ruimtegebruik	Klimaatadaptatie, hemelwater	adaptief vermogen ruimtelijke indeling,	Geen neerslag van de omgeving afwateren naar het groen	Bij extreme neerslag hemelwater afwateren naar het groen	Delen van groenzones inrichten zodat hemelwater hier structureel naar afstroomt Vanuit uitstraling, soortrijkdom en speelaanleiding groenzones inrichten waar soms incidenteel en soms structureel hemelwater naar toe afstroomt
Ruimtegebruik	Klimaatadaptatie, hemelwater	adaptief vermogen ruimtelijke indeling, hemelwater	Voorlichting over klimaatverandering	Adaptatie stimuleren met programma's en middelen, bijv. waterberging door regentonnen of infiltratiesystemen	Mitigatie stimuleren: operatie steenbreek, vergroenen van de tuin, aanleggen waterpartijen en wadi's etc. Waterafvoer volledig via maaiveld. Gebruik van helofyten bij hoge grondwaterstand. Stimulering van eigenopslag regenwater voor gebruik tuin/ wasmachine/ douche/ vijver/ aquarium
Ruimtegebruik	Klimaatadaptatie, hitte	adaptief vermogen ruimtelijke indeling	Er is geen aandacht voor hitte	Inzicht in hitte-effecten en voorlichting voor de wijk (en op niveau gemeente)	Bij de keuze van groen en inrichting van de openbare ruimte worden soorten en materialen toegepast die een positief effect heeft (kleur materialen, type groen)
Ecologie	Biodiversiteit	In stand houden (of vergroten) van de biodiversiteit. Beperken van overlast voor flora en fauna (licht, trillingen, hinder). Ondersteunen van leefgebied voor lokale biodiversiteit (voorkom bijvoorbeeld graswoestijnen). Ondersteunen van verspreiding en voortbestaan van soorten	Inzichtelijk maken van de belangrijkste effecten voor de natuur. Gestreefd wordt naar het beperken naar de negatieve effecten voor biodiversiteit.	Het voorkomen van geluidsoverlast en uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen. Er dient te worden nagegaan hoe via het project aan lokale behoefte van flora en fauna kan worden voldaan.	Het project wordt, voor zover dat naar alle redelijkheid mogelijk is, uitgevoerd zonder negatieve effecten voor natuur. Of de lolalaal beoogde biodiversiteit neemt na het afronden van het project toe.
Ecologie	Ecologische structuren	Voorkomen van ontsnippering en aantasting van ecologische structuren (EHS). Zorgen voor aanpassingsvermogen van de (landschappelijke) inpassing van het systeem (hangt ook samen met Water & Bodem, water:wantiteit). Beperken van (ruimtelijk) beslag op natuurgebied/ natuurwaarden (zoals het kappen van bomen)	Inzichtelijk maken van de belangrijkste aspecten van de ecologische structuur, voor de natuur. Gestreefd wordt naar het beperken naar de negatieve effecten voor ecologische structuren	Voorkomen van ontsnippering en aantasting van ecologische structuren door de aanleg van faunapassages	Negatieve effecten worden (volledig) gemitigeerd of gecompenseerd en er wordt een maximale verbetering bereikt, bijvoorbeeld door het vergroten of toevoegen van natuurlijke waarden en/of -gebieden.

Schema ambitiekader

7 Deelaspecten

7.1 Milieu planologische aspecten

Milieu planologische randvoorwaarden die van toepassing zijn op de locatie zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Ze gelden daarmee als randvoorwaarde voor de verdere uitwerking van het plan. Te denken valt aan randvoorwaarden die voortkomen uit de thema's: Verkeer, geluid, geur, bodem, archeologie, flora en fauna en externe veiligheid.

7.2 10 ruimtelijke uitgangspunten

Bij de structuurkaart die opgesteld is voor 't Oog horen ruimtelijke uitgangspunten die van invloed zijn op dit SPvE. Het gaat om de volgende uitgangspunten:

1. Landschapsstructuren van de Alblasserwaard 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 Zwijnskaade 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 Alblasserwaardse 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 uitgeefbaarheid 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.

Bijlage 2b

Oplegnotitie Stedenbouwkundig Programma van Eisen

MEMO

Onderwerp: Input voor oplegnotitie Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woningbouwlocatie 't Oog

Datum: 3 februari 2021

In opdracht van: Waardzone, gemeente Hardinxveld-Giessendam

Opsteller: P. Oomen - NieuwBlauw

Inleiding

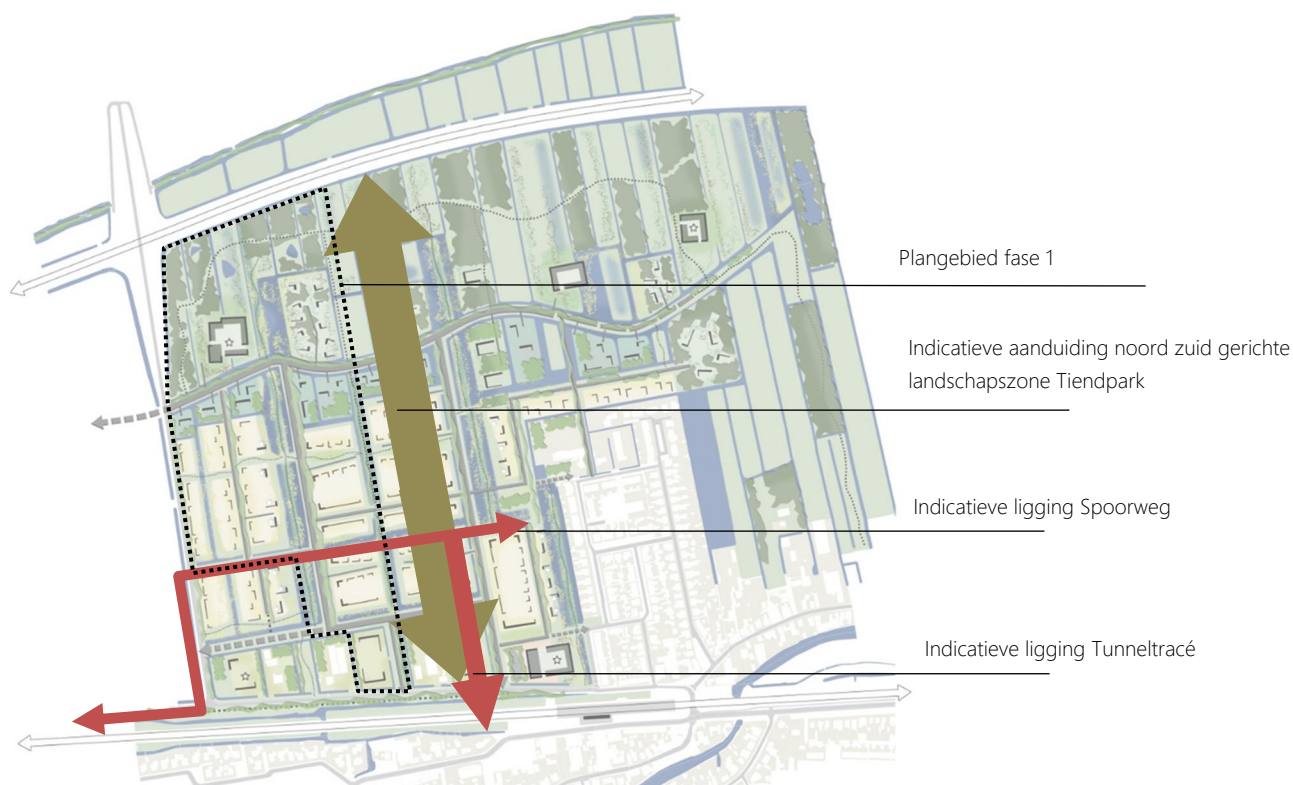
Voor de ruimtelijke ontwikkeling van 't Oog heeft de gemeente Hardinxveld-Giessendam ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld die weergegeven zijn in een structuurkaart. Daarmee is een integrale ontwikkeling van het gebied op termijn verzekerd. Daarnaast is voor de woningbouwlocatie van Waardzone (fase 1) een *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woningbouwlocatie 't Oog* vastgesteld. Dit SPvE geeft aan op welke wijze de woningbouwontwikkeling als zelfstandig geheel past binnen de ruimtelijke uitgangspunten en de structuurkaart die gelden voor 't Oog. Het geeft ook stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de verdere uitwerking van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie.

Het vastgestelde *Stedenbouwkundig Programma van Eisen Woningbouwlocatie 't Oog* dateert van 16 december 2019. Op een aantal punten wijkt dit SPvE af van de huidige kijk die we hebben op de ontwikkeling van 't Oog. Dit komt met name voort uit onderzoek dat gedaan is naar de mogelijkheden voor de realisatie van een tunneltracé onder de Merwede-Lingelijn en de ruimtelijke visie die is opgesteld voor het Tiendpark. Deze memo maakt de verschillen inzichtelijk.

Hoofdstructuur

Binnen de hoofdstructuur zijn een aantal veranderingen aan de orde. Inhoudelijk sluiten deze aanpassingen nog steeds aan op het gedachtengoed van het SPvE, echter de indeling van het gebied wordt op een aantal punten aangepast. Deze veranderingen zien we stedenbouwkundig en landschappelijk als een verbetering. De aanpassingen zijn niet in strijd met de ruimtelijke uitgangspunten en structuurkaart. Het betreft de volgende punten:

- De Spoorweg is de gebiedsontsluitingsweg voor 't Oog. Zowel nu als in de toekomst. De mogelijke inpassing van een tunnelverbinding voor auto's, fietsers en voetgangers onder het spoor maakt dat de Spoorweg (deel ten oosten van de Polderweg) mogelijk meer noordelijk door het gebied komt te liggen om aan te sluiten op de tunnelbak die het gebied in snijdt. De ontsluitingsstructuren, stedenbouwkundige structuren en de groene en blauwe structuren die hieraan raken houden rekening met de mogelijke inpassing van het tunneltracé en de daarmee samenhangende verlegging van de Spoorweg.
- Voor het 't Oog is een ruimtelijke visie opgesteld voor het landschappelijke raamwerk, het Tiendpark. Deze visie geeft een iets andere ruimtelijke vertaling aan het Tiendpark dan het SPvE. Er wordt gekozen het Tiendpark naar het zuiden door te trekken tot aan de Spoorweg met een noordzuid gerichte landschapszone. De verschillende robuuste zones met water en groen die benoemd worden in het SPvE worden samengevoegd tot één zone die onderdeel wordt van het Tiendpark. De woonvelden in het gebied worden wat compacter en oriënteren zich met duidelijke randen naar het Tiendpark.



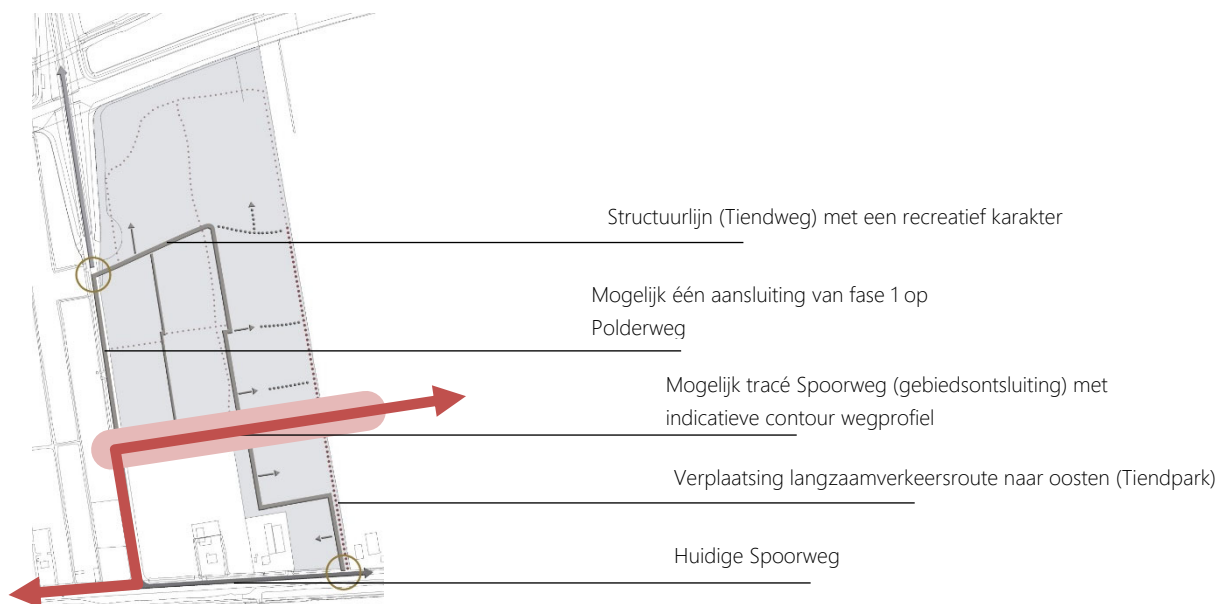
Afbeelding Hoofdstructuur SPvE met aanpassingen

Fase 1

De aanpassingen in de hoofdstructuur werken door in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de woningbouwontwikkeling van fase 1. Met betrekking tot de wijzigingen in de ontsluitingsstructuur houden we rekening met de onzekerheid over het nieuwe tunneltracé. Indien de nieuwe Spoorweg door fase 1 komt te lopen zoals geprojecteerd heeft dat met name consequenties voor de bouwvelden (verdeling noord- en zuid), de interne ontsluitingsstructuur, de verdeling van de dichtheden, de koppeling van water tussen noord en zuid, de oriëntatie en benaderingswijze van de kavels vanaf de nieuwe Spoorweg, de positie van accenten en het kwaliteitsregime van de architectuur. Mocht de tunnel niet komen of op een heel andere wijze, dan is een goede doorontwikkeling van de eerste fase, met deze aanpassingen nog steeds mogelijk. De aanpassingen worden per thema benoemd.

Ontsluitingsstructuur:

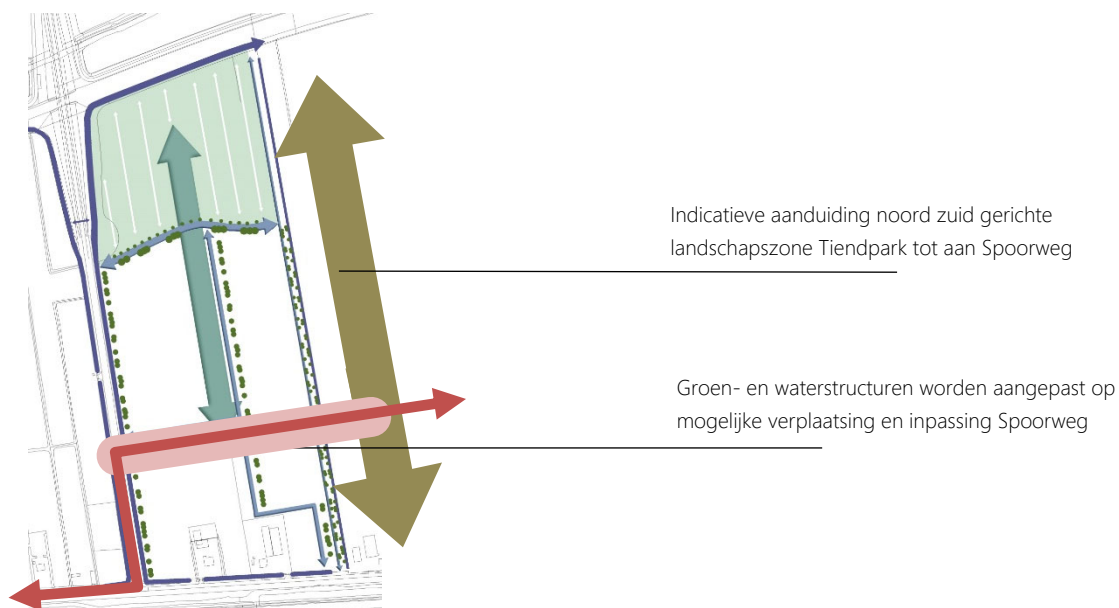
- Bij een verlegging van de Spoorweg in noordelijke richting wordt fase 1 opgedeeld in twee delen. Een groter plandeel ten noorden van de nieuwe Spoorweg en een kleiner plandeel aan de zuidzijde. De contour van het wegprofiel wordt voorlopig vrijgelaten van ontwikkelingen. Aansluitingen op de omringende wegen en de ontsluitingsstructuur binnen fase 1 worden op deze contour aangepast. Fase 1 sluit verkeerskundig aan op de Spoorweg, de Polderweg en mogelijk de nieuwe Spoorweg.
- De Spoorweg krijgt een inrichting die past bij een 50 km/u regime. Dit geldt voor zowel het bestaande tracé als voor het eventuele nieuwe tracé. De Polderweg sluit aan op de Spoorweg. Binnen fase 1 worden de twee aansluitingen op de Polderweg mogelijk samengevoegd tot één aansluiting.
- De Tiendweg uit het SPvE wordt omgevormd tot een structuurlijn (visie Tiendpark) met een meer recreatief karakter gericht op water, groen, fietsers en wandelaars. De ontsluitingsstructuur van fase 1 wordt hierop aangepast.



Afbeelding ontsluitingsstructuur fase 1 SPvE met aanpassingen

Water- en groenstructuur:

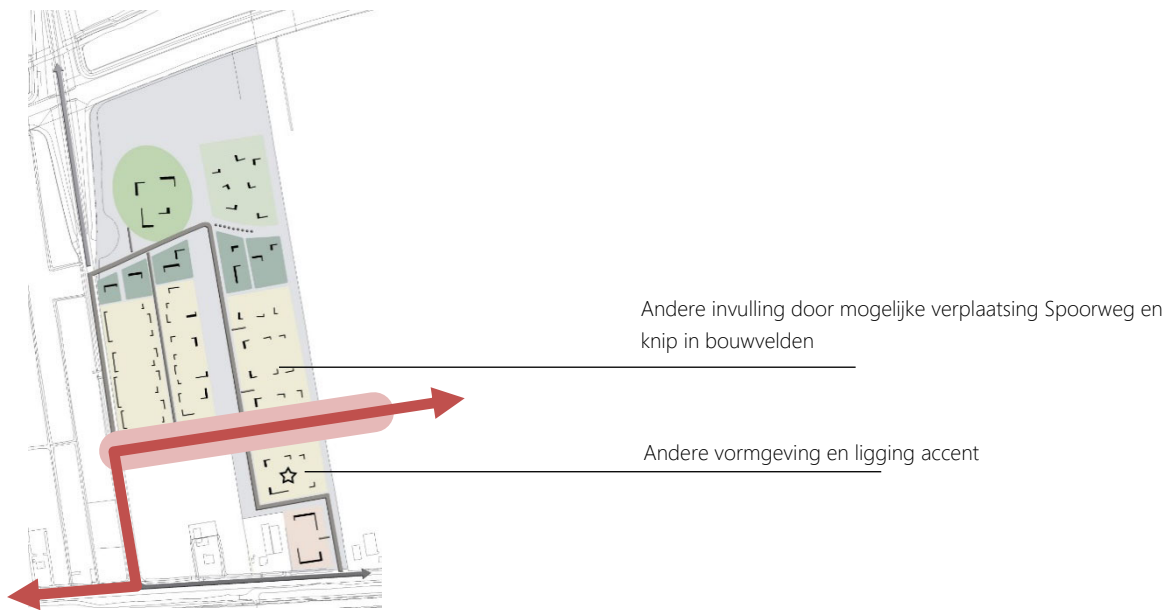
- De groen- en waterstructuren volgen de nieuwe ontsluitingsstructuur in het gebied en sluiten aan op de ruimtelijke visie voor het landschappelijke raamwerk. De structuur wijkt daarmee op punten af van het SPvE. Het karakter van het nieuwe raamwerk komt overeen.



Afbeelding water en groenstructuren fase 1 SPvE met aanpassingen

Bouwwelden en bebouwing:

- De verplaatsing van de Spoorweg naar het noorden verdeelt fase 1 in twee delen. Het anticiperen op deze mogelijke verplaatsing heeft gevolgen voor de invulling van de bouwwelden in fase 1. De bouwwelden kunnen hierdoor een invulling krijgen die afwijkt van het SPvE. In karakter sluiten ze aan op het SPvE.
- De zone met een dichtheid van 35 w/ha aan de zuidzijde van het plangebied (rondom bestaande Spoorweg) wordt naar het noorden uitgebreid zodat zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van de mogelijk verplaatste Spoorweg een duidelijke stedenbouwkundige begeleiding mogelijk is.
- Het accent in veld B krijgt een andere vormgeving en ligging en richt zich op de zone van de nieuwe Spoorweg.



Afbeelding bouwwelden en bebouwing fase 1 SPvE met aanpassingen