LOCATIE-EISEN

STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN

DE BLAUWE ZOOM

GEMEENTE HARDINXVELD-GIESSENDAM

juli 2014

LOCATIE-EISEN

STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

DE BLAUWE ZOOM

gemeente
Hardinxveld-Giessendam

juli 2014

ref.nr. 207.006.01/207.006.01

KuiperCompagnons
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

INHOUDSOPGAVE

1 Inleiding 7
1.1 Verklarende tekst vooraf 7
1.2 Aanleiding en doel van de nota 7
1.3 Locatieaanduiding 9
1.4 Ontwikkelingsgedeelte 9
1.5 Ontwikkelingsstrategie De Blauwe Zoom 9

2 Stedenbouwkundige uitgangspunten 11
2.1 Locatie-eisen totaal plangebied 12
2.2 Principeprofielen 14

3 Locatie-eisen ontwikkelingsvelden 15
3.1 Toetsingscriteria 15
3.2 Inspiratiekader 18

4 Supervisie en welstand 27

Modelverkaveling De Blauwe Zoom, januari 2014

1 INLEIDING

1.1 Verklarende tekst vooraf

De ontwikkeling van De Blauwe Zoom heeft een lange voorgeschiedenis waarbij met diverse stedenbouwkundige uitwerkingen is gewerkt. In dit document locatieeisen wordt een aantal verschillende stedenbouwkundige termen gebruikt:

- modelverkaveling (stedenbouwkundige tekening KuiperCompagnons d.d. 2014);
- stedenbouwkundig raamwerk (locatie-eisen d.d. november 2010);
- basisstructuur (minimale structuur zoals voorgeschreven in dit document);
- alternatief stedenbouwkundig raamwerk (varianten die op basis van dit document mogelijk worden geacht).

1.2 Aanleiding en doel van de nota

Het gebied ten westen van de kern Hardinxveld-Giessendam en de wijken West I en West II, wordt ontwikkeld als een nieuw woongebied: De Blauwe Zoom.
Om de ambitie, de ruimtelijke kaders en de randvoorwaarden van deze ontwikkeling te kunnen sturen en de gewenste kwaliteit te kunnen waarborgen wordt naast het bestemmingsplan en de structuurvisie ook een nota met algemene locatie-eisen opgesteld.
Deze locatie-eisen dienen als globaal toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen en hebben zowel een normatief als indicatief karakter (ter inspiratie). Per deelgebied of voor het geheel kunnen deze eisen door GEM nader uitgewerkt worden.
Het geheel aan toetsingscriteria kan alle partijen helpen met het opzetten en beoordelen van de plannen.
Voor de locatie De Blauwe Zoom is gekozen voor een lexibele en organische groei van de "ontwikkelingsvelden". Dat wil zeggen dat alleen de hoofdstructuur van het gebied vastgelegd is. Het doel is om op basis van kwalitatieve overwegingen ruimte te bieden aan de toekomstige ontwikkelende partijen om een flexibele en vraaggestuurde ontwikkeling te kunnen realiseren binnen een vastgesteld ambitieniveau.

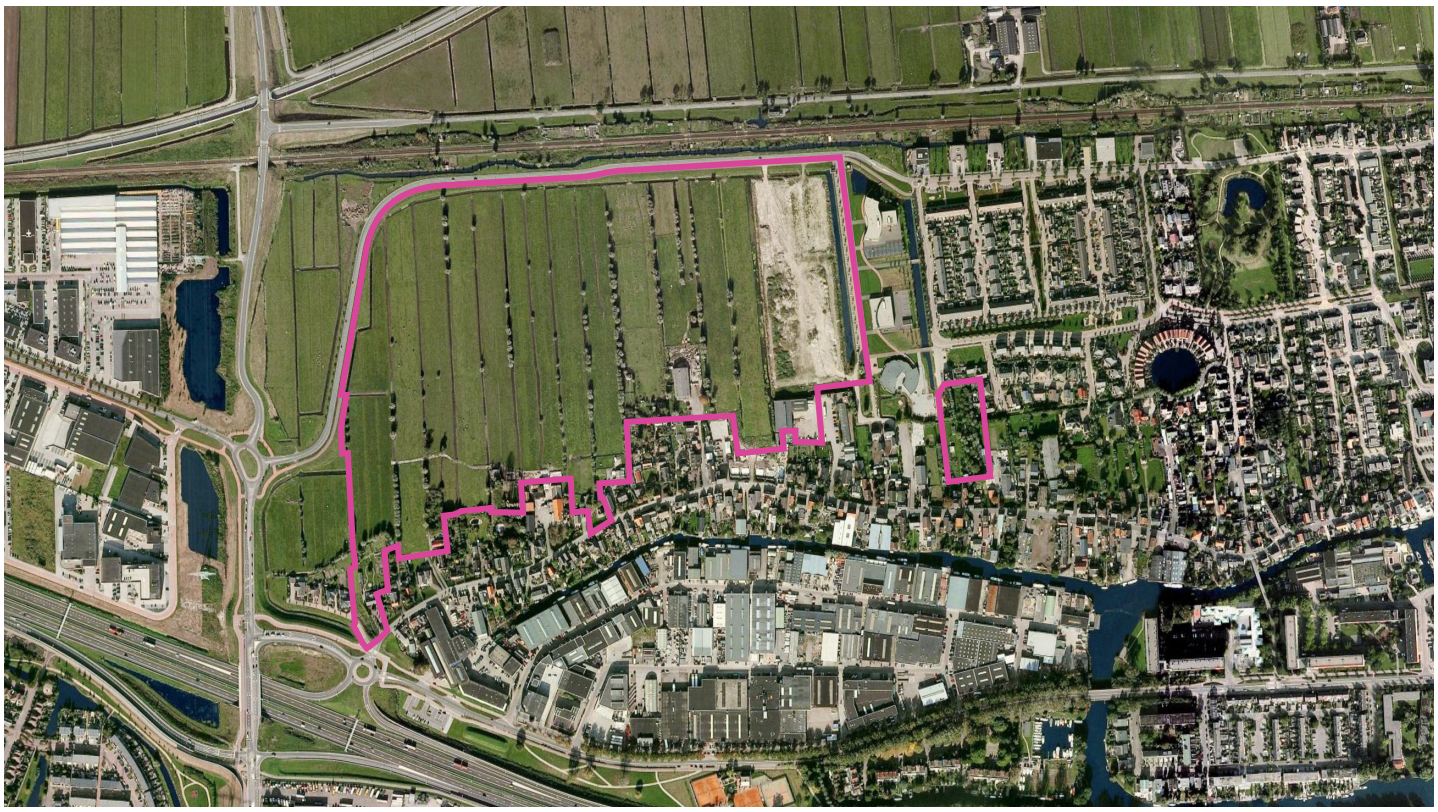
Deze nota locatie-eisen vormt de basis voor het te ontwikkelen programma, de functionele ontsluitingsstructuur en de gewenste ruimtelijke kwaliteit in de ruimtelijke structuur.

De locatie-eisen vormen een kader en kapstok voor een zodanige uitwerking van de samenstellende delen (ontwikkelingsvelden), dat deze gezamenlijk een positieve bijdrage gaan leveren aan het totaal.
Deze nota is niet alleen een richtlijn voor het handelen van de ontwikkelende partijen en alle betrokkenen maar vormt ook een toetsingskader voor de gemeente in het traject van de vergunningverlening.

Als kwalitatief en kwantitatief vooronderzoek van de invulling van het gebied is een modelverkaveling opgesteld.
De gewenste ruimtelijke kwaliteit is in deze modelkaveling uitgewerkt. In deze studie is aan de volgende elementen aandacht besteed:
- wat zijn de representatieve kanten en waar liggen ze;
- waar liggen de accenten;
- hoogte van de bebouwing;
- spreiding van de speelplekken;
- wateroevers;
- ontsluitingsstructuur; zowel auto- als langzaam verkeer;
- parkeerstructuur;
- basis straatprofielen, etc..

De modelverkaveling heeft gediend als basis voor het opstellen van het stedenbouwkundige raamwerk.
In de verdere uitwerking en toetsing van het plangebied zullen dit stedenbouwkundige raamwerk en de modelverkaveling als toetsingskader dienen.
Afwijkingen ten opzichte van de structuur zullen nader gemotiveerd worden door ontwikkelende partijen en ter toetsing voorgelegd worden aan de gemeente.

Als basiskwaliteiten van het stedenbouwkundige raamwerk kunnen worden benoemd: het water als raamwerk, verweving en aansluiting op bestaand woongebied (Buitendams, West II en scholenstrook), de centrale oost-west singel (in het verlengde van de Kramsvogel en Brooshooftstraat), de tweedeling in zuidelijk en noordelijk gebied, de dorpse schaal en korrel en de gewenste voorkantenoriëntatie.
Voor de ontwikkeling is het van belang vast te stellen wat de maximale afwijkingen kunnen zijn en wat minimaal nodig is om ruimtelijke samenhang te waarborgen zodat geen versnippering en incidentele marktontwikkeling kan ontstaan. Tegelijkertijd dient flexibele en marktgestuurde ontwikkeling mogelijk te zijn. De ontwikkelingsvelden kunnen in de toekomst afwijken van de huidige opzet maar dienen wel een stedenbouwkundige eenheid te vormen.



Contour woongebied De Blauwe Zoom op de luchtfoto

1.3 Locatieaanduiding

Het gebied ligt aan de rand van het bestaande bebouwde gebied van Hardinxveld-Giessendam; ten westen van de wijken West I en West II. Het gebied is de laatste ontwikkelingslocatie in westelijke richting en wordt aan de oostzijde begrensd door de scholenstrook. Deze strook heeft een groene uitstraling, doordat de scholen als objecten in het groen gelegen zijn. De strook dient als groene buffer tussen West II en de toekomstige ontwikkeling De Blauwe Zoom.
Het gebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Schapedrift, de wijkontsluitingsweg parallel aan de Merwede-Lingelijn. Deze spoorlijn van Dordrecht naar Geldermalsen vormt een letterlijke barrière en de begrenzing van het plangebied in noordelijke richting.
De weg sluit aan de westzijde aan op de Zwijnskade, de ontsluitingsweg naar de A15. Ten westen van de Schapedrift, tot aan de Zwijnskade, ligt het nieuwe bedrijventerrein van de gemeente.
Aan de zuidzijde begrenzen de grote kavels langs de Buitendams het gebied. De Buitendams is een oude dijk met karakteristieke lintbebouwing.

Samenvattend sluit het plangebied aan twee zijden aan de bebouwde kom aan en wordt het aan de noord- en westzijde begrensd door infrastructuur.

1.4 Ontwikkelingsgedeelte

De gronden waar De Blauwe Zoom wordt gerealiseerd, hadden tot op het moment dat men begon met de realisatie van het plan voor het grootste deel een agrarische functie. De luchtfoto uit 2006 laat zien dat het gebied bestond uit graslanden in een strokenverkaveling (slagenverkaveling) met tussen de verschillende grasstroken sloten. Langs deze sloten kwamen sporadisch bomen (bijvoorbeeld knotwilgen) voor.
De richting van de kavelsloten is noord-zuid gericht en de sloten staan min of meer haaks op het ontginningslint Buitendams.
Het gebied werd voornamelijk gebruikt voor de weidegang ten behoeve van (melk)veehouderijen, en behoorde bij de zuidelijk gelegen woningen/bedrijven langs het historische lint Buitendams.

Delen van de Blauwe Zoom zijn reeds gerealiseerd. Het betreft de volgende ontwikkelingen:
1. Fase 1a: 60 woningen (12 boven-/benedenwoningen, 26 rijwoningen, 22 appartementen) en bijbehorende infrastructuur;
2. Zorgappartementen met 20 woningen voor gehandicapten;
3. Sporthal van circa 1.350 m2 (met mogelijkheid een horeca voorziening (lichte horeca) van circa 380 m2 b.v.o. te realiseren).

1.5 Ontwikkelingsstrategie De Blauwe Zoom

In De Blauwe Zoom zal een nieuw woonwijk worden ontwikkeld met flexibele en marktgestuurde ontwikkeling. Overheden zijn vaak geneigd (te) veel uitgangspunten vast te leggen, waardoor weinig ruimte overblijft voor creativiteit en innovatie.

Bij De Blauwe Zoom is de insteek om alleen de basale uitgangspunten c.q. randvoorwaarden vast te leggen.
De ontwikkelende partijen krijgen dus veel meer vrijheid om marktgestuurd te kunnen bouwen. De uitgangspunten c.q. randvoorwaarden worden in de volgende documenten vastgelegd:
1. Bestemmingsplannen.
2. Exploitatieplan.
3. Handboek Openbare Ruimte.
4. De voorliggende nota 'stedenbouwkundige locatie-eisen De Blauwe Zoom'.
5. Structuurvisie.

Deze nota 'stedenbouwkundige locatie-eisen De Blauwe Zoom' stelt aanvullende eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige uitgangspunten:
• gewenste ruimtelijke structuur;
• dichtheid en mix van woningtypes;
• schaal en korrel;
• accenten;
• oriëntatie en voorkanten;
• gewenste ontsluiting en parkeren, etc.

Deze uitgangspunten dienen als kader voor toekomstige deeluitwerkingen (verkavelingen), waarbij de kwalitatieve en niet de kwantitatieve eisen zijn verwoord.

Voor elke deelontwikkeling (fasering) zal een bidbook worden opgesteld, waarin de in deze locatie-eisen beschreven randvoorwaarden nader worden uitgewerkt.
Het bidbook bevat het ruimtelijk/stedenbouwkundig uitwerkingskader per ontwikkelveld.
Als basis voor het op te stellen bidbook, geldt het bidbook De Blauwe Zoom Veld 2, d.d. maart 2014.

Hoofdstructuur De Blauwe Zoom

I ‘Poldergebied’;

II ‘Lintzone’;

III “Tussengebied”

- *Onder betaalbare woningen worden zowel sociale huurwoningen als sociale koopwoningen verstaan.*

  In het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen is in artikel 1.1.1. sub 1 onder d en e een definitie gegeven van sociale huur- en koopwoningen

2 LOCATIE EISEN, STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN

Basiskwaliteiten van de hoofdstructuur

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van De Blauwe Zoom is de basisstructuur (zie kaartje). De basisstructuur van De Blauwe Zoom wordt gevormd door de centrale ontsluitingsweg (oost-west). Deze weg verdeelt het gebied in drie deelgebieden:

1. het noordelijke deel noemen we 'Poldergebied';
2. het zuidelijke deel noemen we 'Lintzone';
3. het tweede zuidelijke deel noemen we het "Tussengebied", als overgang naar de Buitendams.

De basisstructuur van De Blauwe Zoom is pas compleet met de toevoeging van de stedenbouwkundige hoofdstructuur bestaande uit groen en water. Het opgestelde stedenbouwkundige raamwerk (op basis van de modelverkaveling) is een mogelijke uitwerking van de hoofdstructuur. Andere uitwerkingen zijn ook mogelijk mits daarbij voldaan wordt aan een hoge ruimtelijke kwaliteitsambitie en de volgende locatie-eisen gehandhaafd blijven:

- De basisstructuur dient aangevuld te worden met een groen- en waterstructuur. Deze elementen bepalen het ruimtelijke raamwerk van De Blauwe Zoom.

- Het blauwe en groene raamwerk kunnen het gebied begrenzen aan de randen, kunnen een overgang vormen naar aangrenzende structuren en kunnen dienen als afbakening tussen de verschillende delen van het gebied.

- Ieder deelgebied kan flexibel worden ontwikkeld en kan bestaan uit één of meerdere "ontwikkelingsvelden".

- De ontwikkelingsvelden zijn flexibel in te vullen voor wat betreft het programma, de oppervlakte (grootte) en vorm, de verkavelingsopzet en de woningtypologie. Wel dient de vorm en de grootte van een veld te passen binnen het vooraf gekozen stedenbouwkun dige raamwerk (de groen-blauwe hoofdstructuur).

- De ontwikkelingsvelden worden ontsloten vanaf de centrale oost-west weg. Deze weg sluit aan op de Schapedrift aan de westzijde en op de Bellefleur aan de oostzijde. Er zijn meerdere aansluitingen op deze hoofdas toegestaan.

- Directe ontsluiting aan de Schapendrift (aan de noordzijde) is slechts beperkt mogelijk en dient in afstemming tot het gehele plan te worden uitgevoerd.

  e hoofdrichting is de noord-zuid richting. Zichtlijnen in de noord-zuid richting zorgen voor een ruimtelijke en/of fysieke verbinding tussen de drie deelgebieden.

- Een landelijk en dorps karakter is het gewenste kenmerk voor het gebied.

- Basiselementen die bijdragen aan samenhang en ruimtelijke kwaliteit zijn: schaal, korrel en massa van de bebouwing, representatieve kanten van de woningen aan openbare structuren, bebouwingsaccenten, zichtlijnen en verbindingen tussen de velden onder ling, kleinschalige parkeeroplossingen, voldoende water en groen in de openbare ruimte en materialisatie van de openbare ruimte.

- Ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen.

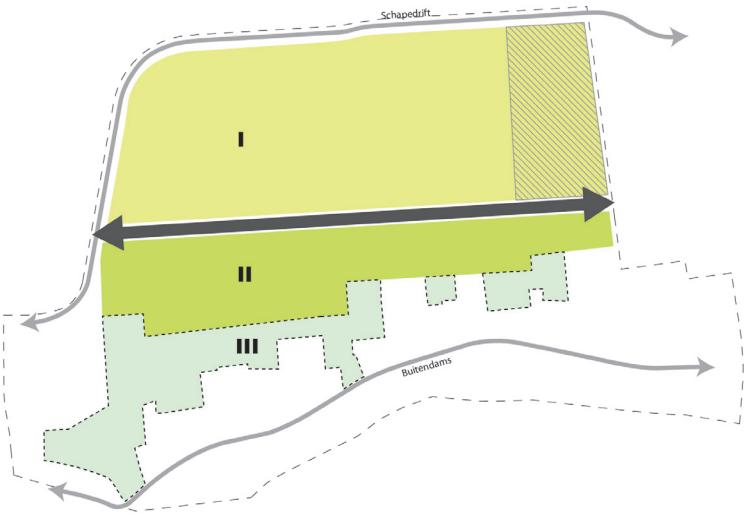
- Per ontwikkelingslocatie is een sluitend parkeerbalans het uitgangspunt. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het GVVP en de uitwerking daarvan in de parkeernota.

- Ieder ontwikkelingsveld dient een gesloten waterbalans te realiseren. In het bestemmingsplan De Blauwe Zoom is normatief aangegeven hoe dit water gerealiseerd zal worden.

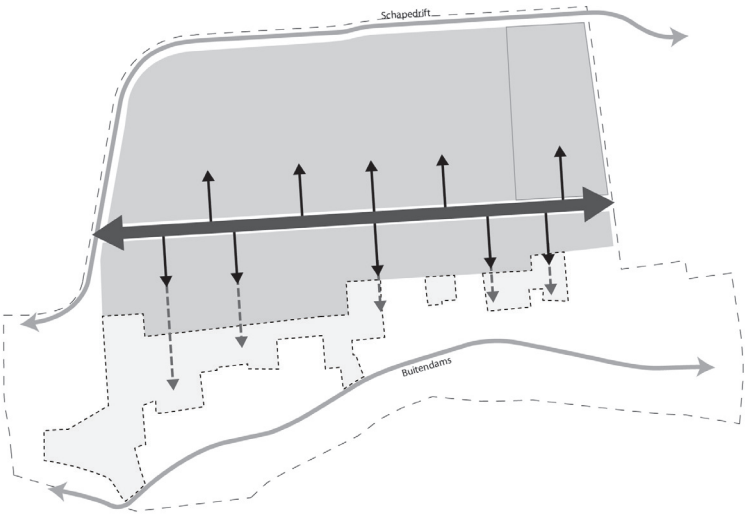
- De karakteristieke lintbebouwing en de openheid aan de Buitendams blijven bij de ontwikkelingen van De Blauwe Zoom behouden.

Indien in de toekomst blijkt dat een afwijking van de modelverkaveling wenselijk is dan moet dat mogelijk zijn maar niet zonder een stedenbouwkundige toets.

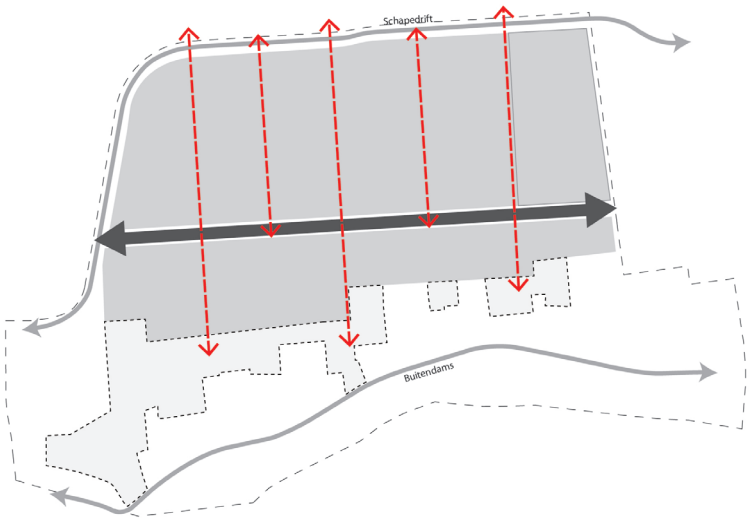
Bij het samenvoegen van de eilanden is het van belang te waarborgen dat een sterke stedenbouwkundige hoofdstructuur blijft bestaan en te voorkomen dat verschillende ontwikkelingsgebieden ontstaan zonder samenhang. Om dit te kunnen sturen wordt een stedenbouwkundige toetst verplicht gesteld.
Die stedenbouwkundige toets zal gebaseerd zijn zowel op de locatie-eisen ten aanzien van de hoofdstructuur als op de locatie-eisen voor de afzonderlijke-ontwikkelingsvelden (hoofdstuk 3).



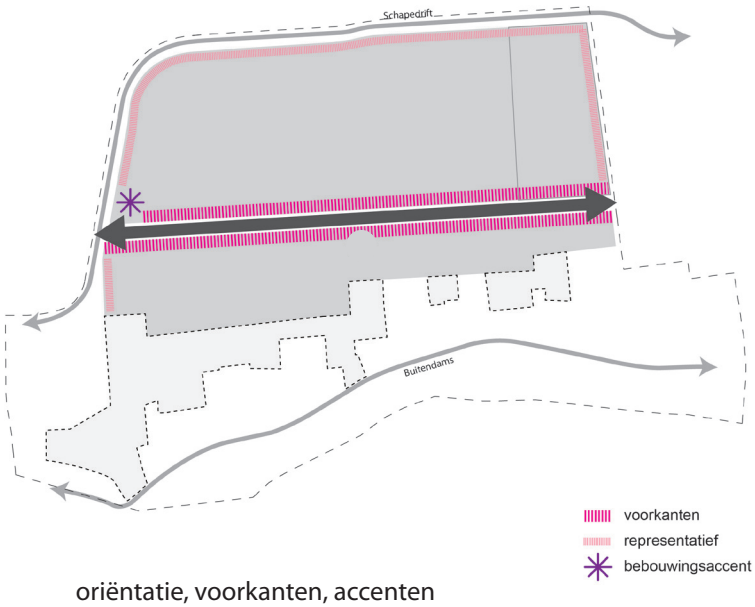
centrale ontsluiting met drie woongebieden



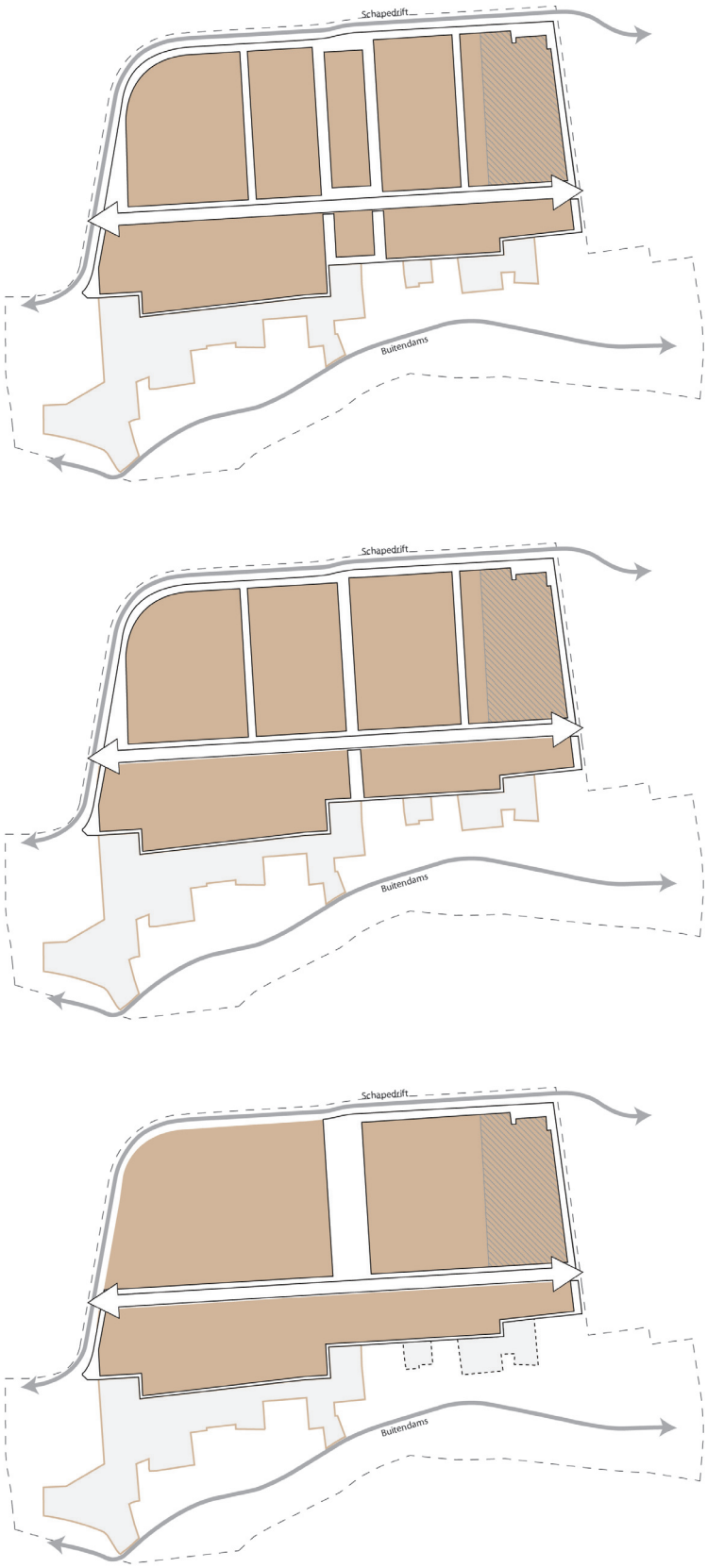
ontsluiting van de velden



hoofdoriëntatie en zichtlijnen



oriëntatie, voorkanten, accenten



mogelijke verdeling van de ontwikkelingsvelden

3. LOCATIE-EISEN ONTWIKKELINGSVELDEN

3.1 Toetsingscriteria

Om de stedenbouwkundige eenheid van de ontwikkelingsvelden te borgen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld die per veld in acht genomen dienen te worden. Indien een veld ontwikkeld wordt dient een verkavelingsplan te worden opgesteld dat getoetst wordt aan deze randvoorwaarden. Het verkavelingsplan dient ter goedkeuring aan de gemeente (college) te worden voorgelegd.
De volgende locatie-eisen gelden als concrete toetsingscriteria voor de op te stellen verkavelingsplannen:

- De vorm en grootte van een ontwikkelingsveld dient te passen binnen het stedenbouwkundige hoofdstructuur (groen-blauwe raamwerk).
  Op de pagina hiernaast is een aantal opties voor de velden weergegeven.

- Het te realiseren programma per ontwikkelingsveld is vrij. Wel dient rekening gehouden te worden met het aandeel te realiseren sociale programma.

- De gemeente bepaalt per ontwikkelingsveld het te realiseren aandeel sociale woningbouw. Gestreeft wordt om van het nog te realiseren programma, in ieder geval 21 % als sociaal programma te realiseren.

- De ontwikkelingsvelden zijn flexibel in te vullen voor wat betreft de verkavelingsopzet en woningtypologie (grondgebonden woningen, appartementen, rijwoningen, geschakelde en vrijstaande woningen).

- Een landelijk en dorps karakter is het gewenste kenmerk voor het gebied. Belangrijke elementen daarvoor zijn een grote mate van diversiteit, lage dichtheid en een informeel en kleinschalig karakter.

- De bouwhoogte is niet bepaald. De gemiddelde hoogte van de bebouwing is 2 lagen met een kap (De goothoogt van het hoofdgebouw is 6 meter en de hoogte van de nok is10 meter).;

- Hoogteacenten, tot maximaal 5 bouwlagen (maximale hoogte 16 meter), zijn alleen toegestaan op de daarvoor aangegeven locaties binnen het plangebied.

- Het is gewenst de bebouwing met een kap te voorzien. De vorm van de kap (zadeldak, lessenaarsdak, een bijzonder dakvorm, e.d.) is vrij te bepalen.

- De ontsluiting van de ontwikkelingsvelden is vanaf de centrale oost-west structuur.

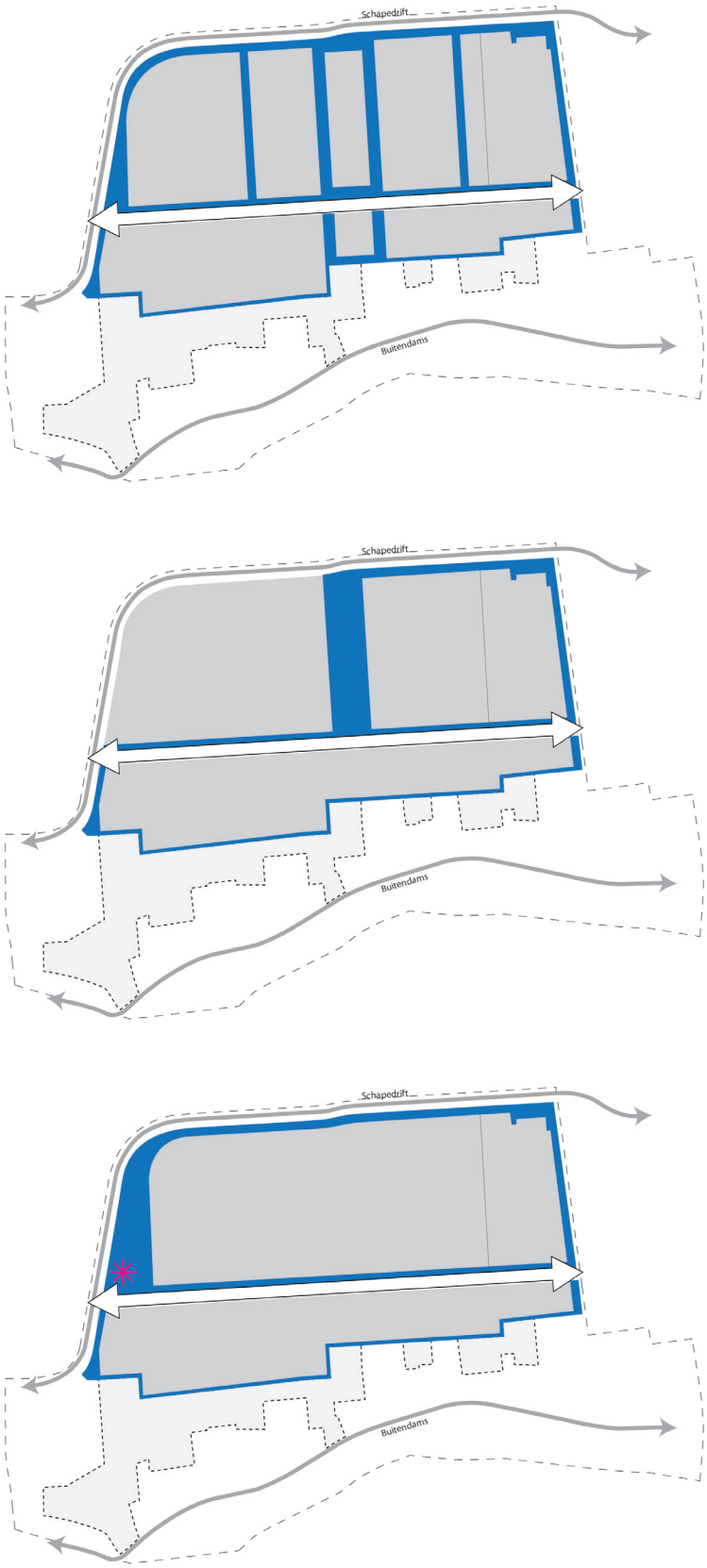
- Lange zichtlijnen in de noord-zuid richting zijn gewenst.

- Water in de woonomgeving geeft een extra dimensie en is gewenst in het gebied. Water kan zowel een openbaar als privé (tussen de tuinen) karakter hebben.

- De hoofdstructuur (oost-west as, randen van het plangebied) dient met voorkanten of met representatieve kanten van de woningen begrensd te worden (geen achertuinen en bergingen langs deze structuren).
-
- Groene natuurlijke wateroevers (taluds) in de openbare ruimte zijn gewenst. Indien een harde oever toegepast wordt dient deze als een schanskorf muur vormgegeven te worden.

- De private waterranden langs de openbare structuren (wegen) dienen representatief vormgegeven te worden (bouwkundige oplossing voor tuinen/terrassen).

- Daar waar de kavel grenst aan openbaar water dient een bebouwingvrije zone van 1 meter in acht genomen te worden.



stedenbouwkundig raamwerk van water en groen

- De privé-oevers (tuinen aan het water) dienen uniform door de ontwikkelaar vormgegeven te worden. Eenduidigheid in beeld en profiel beperkt verrommeling van deze strook (*zie principeprofielen waterrand, pagina 24-25*).

- Het beeld van de erfgrenzen (privé-openbaar) vormt een belangrijk element in de beleving van de samenhang en uitstraling van het openbare gebied. De erfafscheiding dient onderdeel uit te maken van het ontwerp van de woning. Bij voorkeur dient gekozen te worden voor groene afschermende elementen (hagen, begroeide hekwerken).

- De speelplekken dienen integraal met de inrichting van de openbare ruimte meegenomen te worden. Voldaan dient te worden aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in het gemeentelijk Speelruimte plan De Blauwe Zoom.

- Ieder ontwikkelingsveld dient een gesloten waterbalans te realiseren. In overleg met het waterschap en in samenhang met de gekozen waterstructuur zal de nodige oppervlakte water bepaald worden. Indien meer dan 60% verharding (openbaar gebied en uitgeefbaar gebied) wordt gerealiseerd, dient de ontwikkelaar zelf te zorgen voor aanvullende water berging binnen het woonveld, bijvoorbeeld door toepassing van waterdoorlatende verharding, wadi's etc.

- Ieder ontwikkelingsveld dient het parkeerprogramma binnen eigen gebied (veld) op te lossen.

- Per ontwikkelingslocatie is een sluitende parkeerbalans het uitgangspunt. De parkeernorm wordt bepaald aan de hand van het GVVP en de uitwerking daarvan in de parkeernota.

- Ten aanzien van het parkeerprogramma geldt dat:
  - bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden;
  - bij twee-onder-een-kap woningen één parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd dient te worden;
  - de overige parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd dienen te worden.

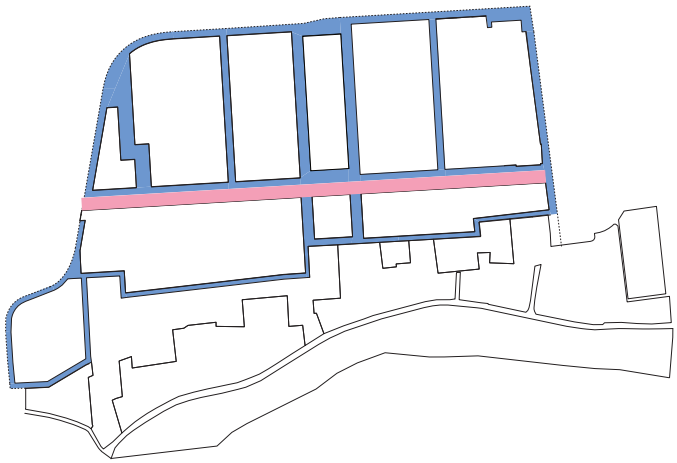
- Parkeren mag het openbare gebied niet domineren; een balans tussen parkeren in het openbare gebied en op eigen terrein is gewenst. Uitgangspunten zijn de asymmetrische profielen, parkeren in parkeerclusters, parkeren op eigen terrein en gebouwd parkeren.

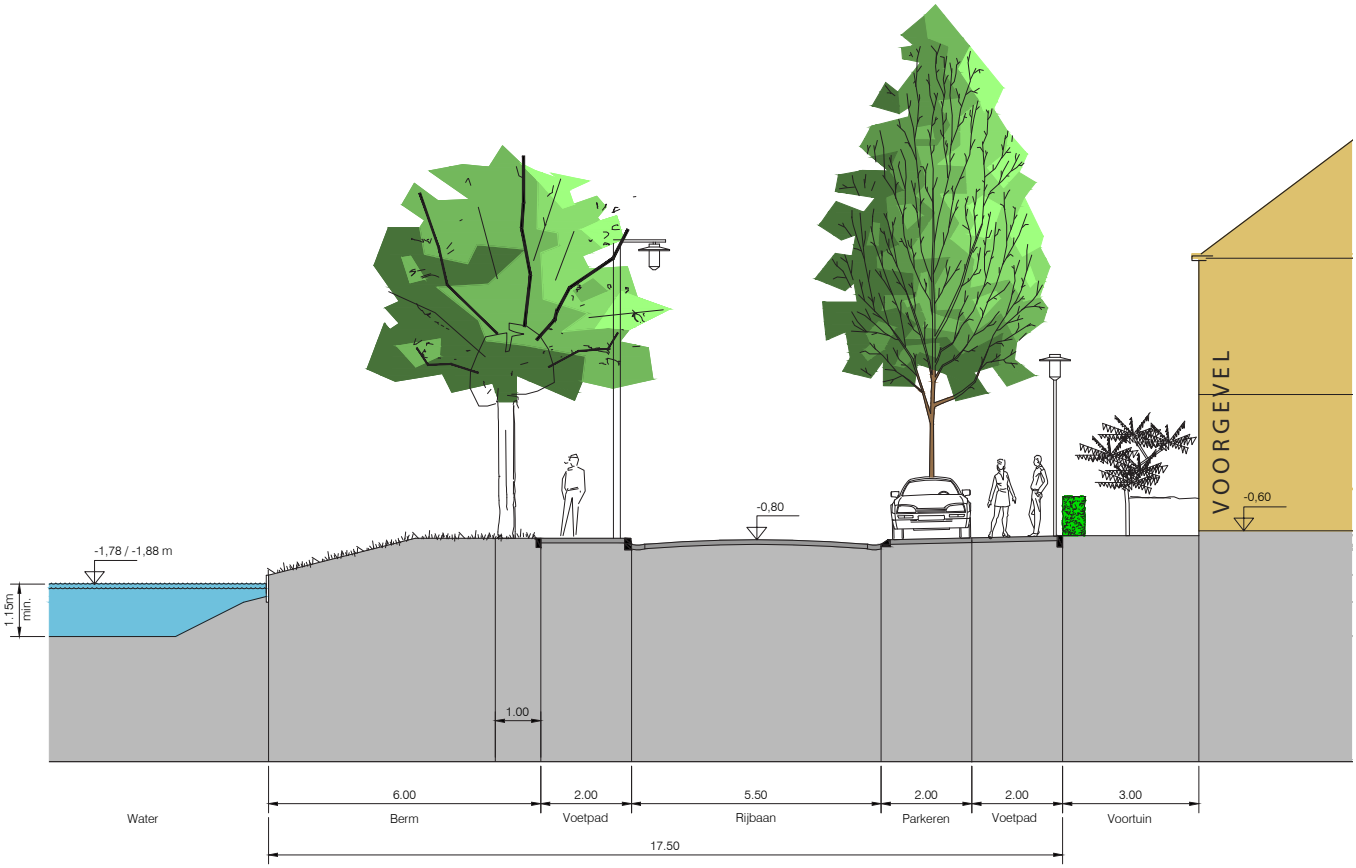
3.2 Inspiratiekader

Profielen openbare ruimte:

- Het realiseren van 'doelmatig' en functioneel' openbaar gebied zijn de belangrijkste uitgangspunten bij de inrichting en materialisering van de openbare ruimte.
  De vrijheid in ontwikkeling die per ontwikkelingsveld geboden wordt, betekent ook vrijheid in bepaling van de openbare ruimte.
  Enig uitgangspunt is dat alle openbare profielen in ruimtelijke samenhang met de toekomstige verkavelingsstructuur opgesteld worden.

- Voor de beoogde ontwikkeling is een aantal principeprofielen aangegeven dat de beoogde ruimtelijke kwaliteit laat zien.
  Deze profielen dienen als inspiratie voor ontwerpers en ontwikkelaars. De uiteindelijke profiel opbouw zal op basis van het gekozen programma en het bijbehorende parkeerprogramma bepaald worden.





Profiel: 'Singel' oost-west ontsluiting

kenmerken:

representatieve bebouwing met voorkanten

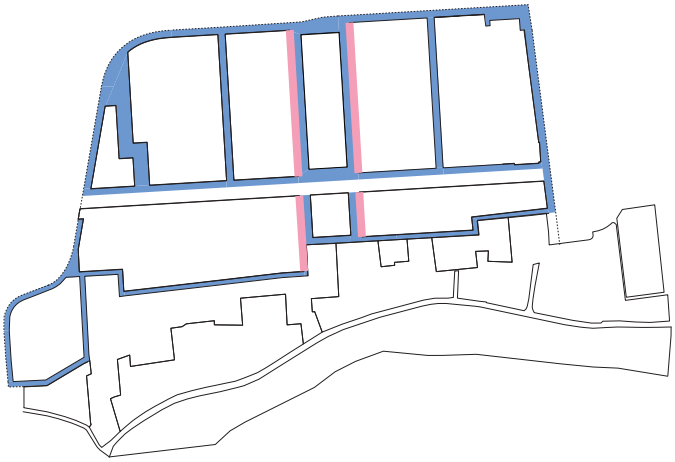
tweerichtingsverkeer

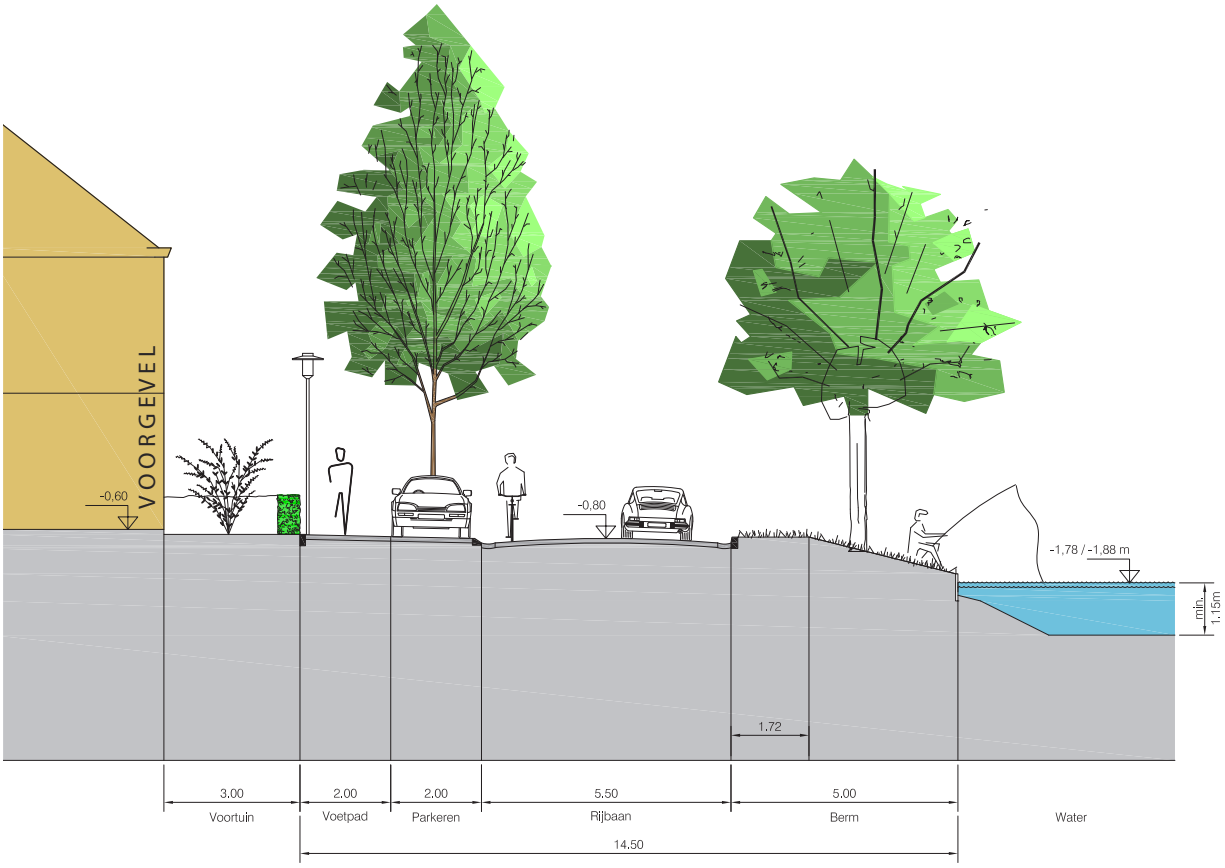
voetpad langs de waterzijde

groene oever

begeleid met bomen

langsparkeren langs één zijde





Principeprofiel: noord-zuid singel

kenmerken:

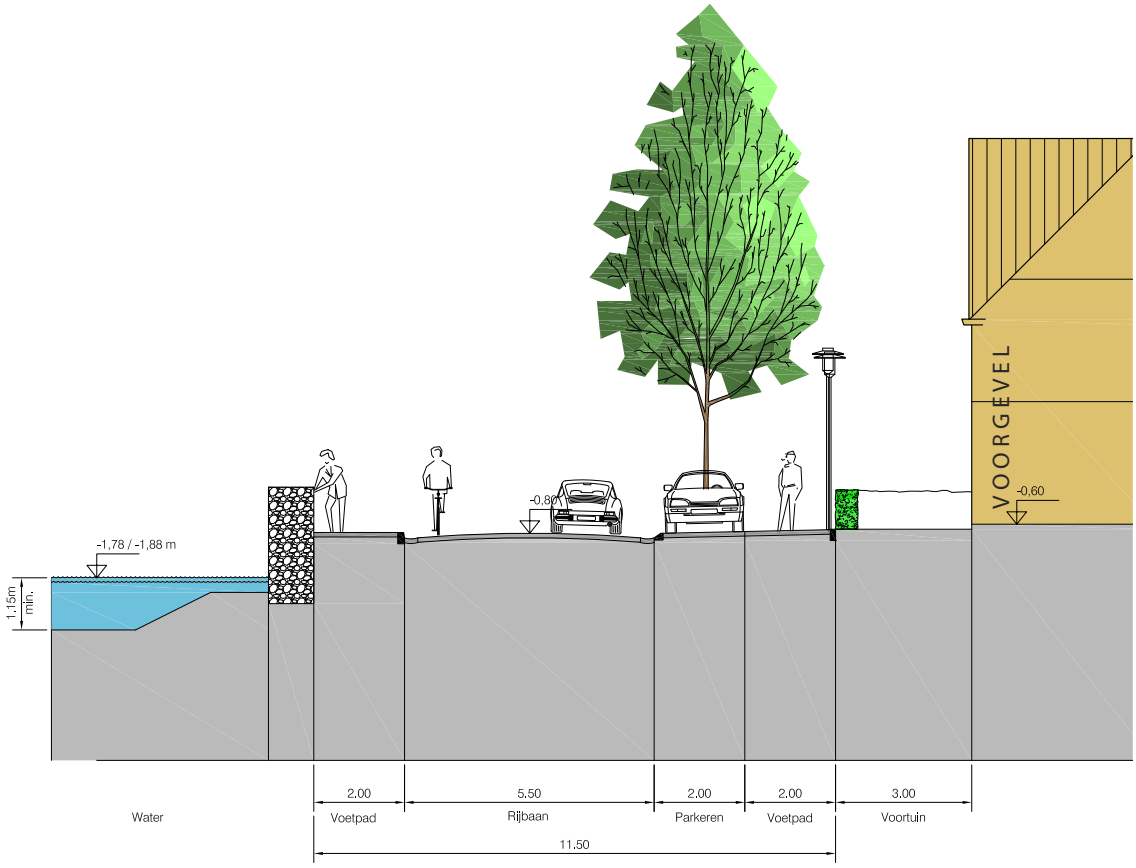
representatieve bebouwing met voorkanten

tweerichtingsverkeer

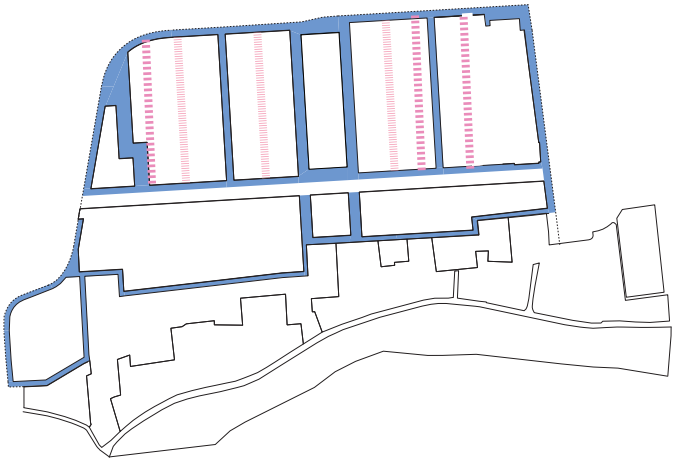
oever kan groen of half hard (met schanskorven) zijn

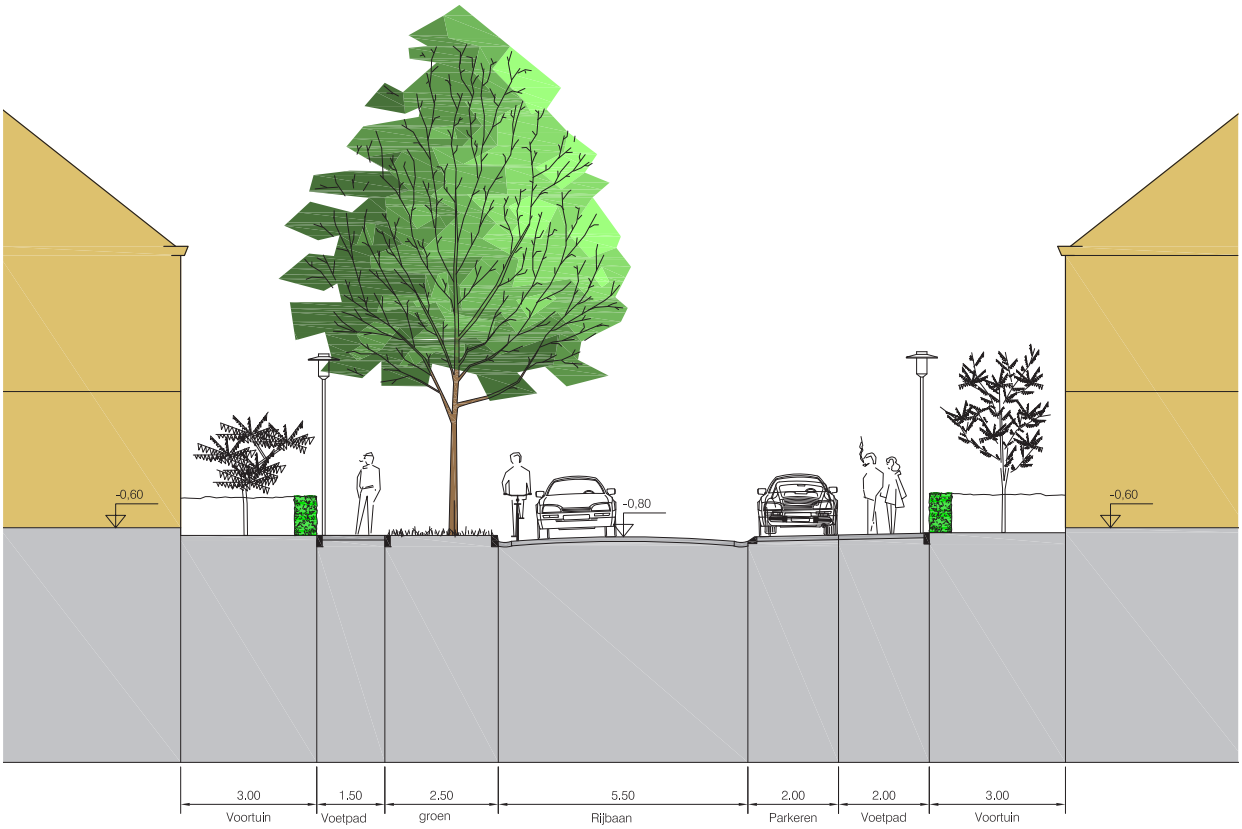
begeleid met bomen

langsparkeren langs één zijde

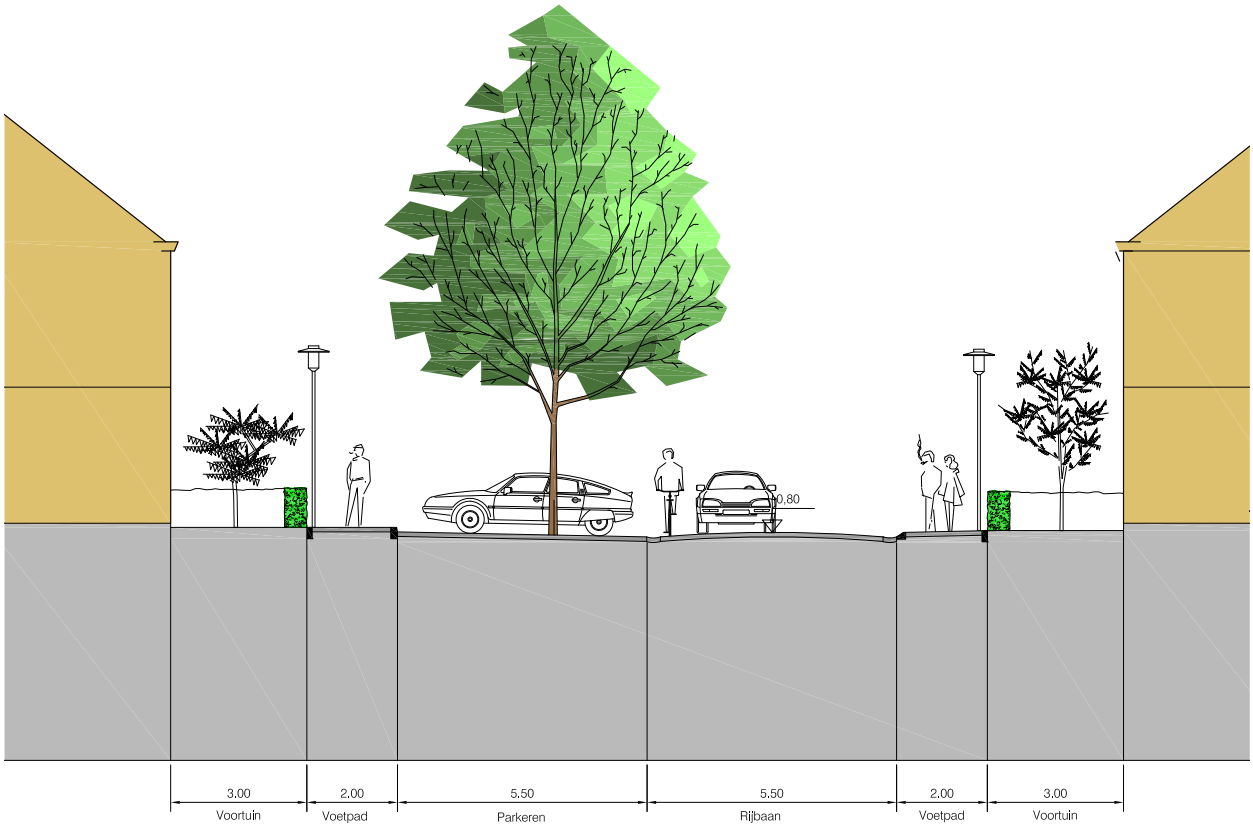


Variant (principe)profiel: noord-zuid singel

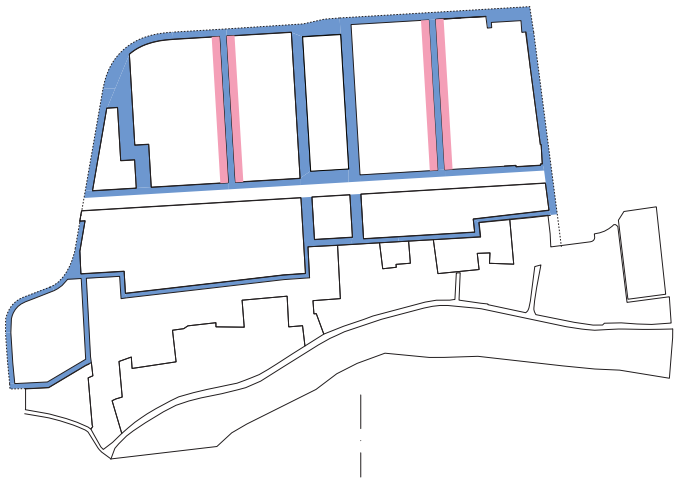


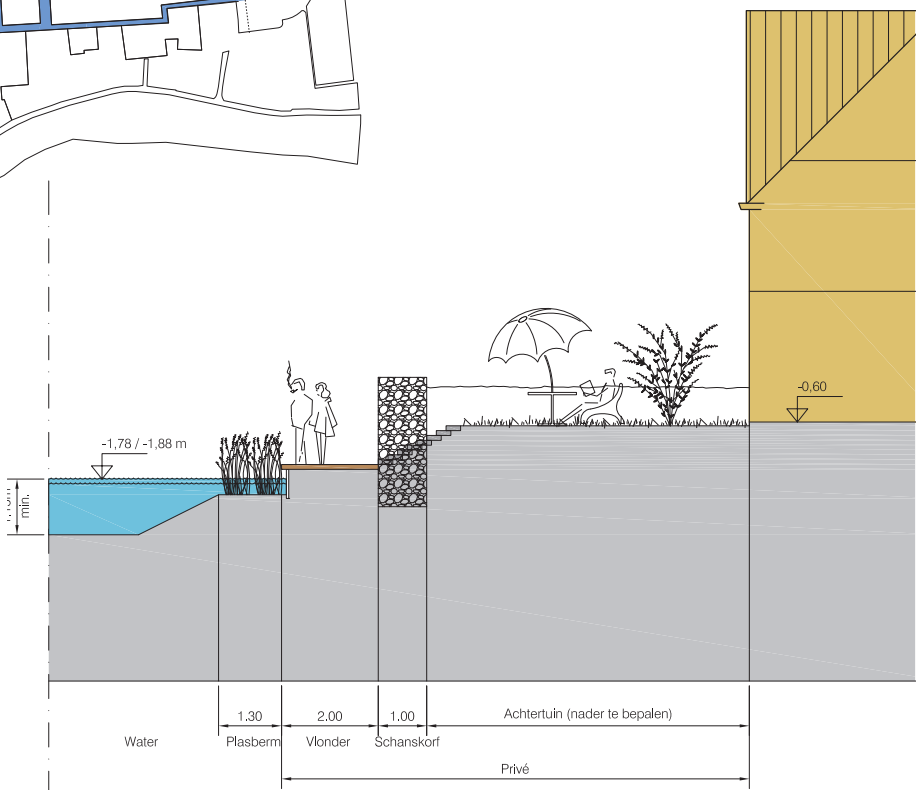


Principeprofiel: noord-zuid straat
kenmerken:
asymetrisch profiel
bebouwing met voorkanten
groen en bomen in de straat
parkeren langs één zijde



Variant principeprofiel: noord-zuid straat





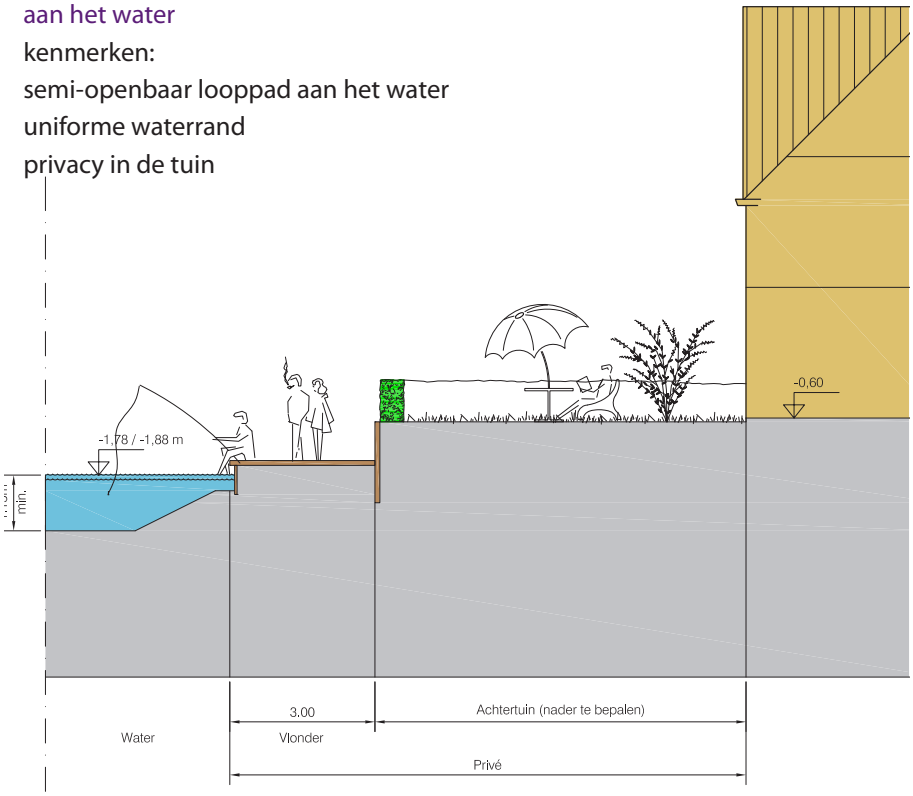
Principeprofiel: een looppad/vlonder langs tuinen grenzend aan het water

kenmerken:

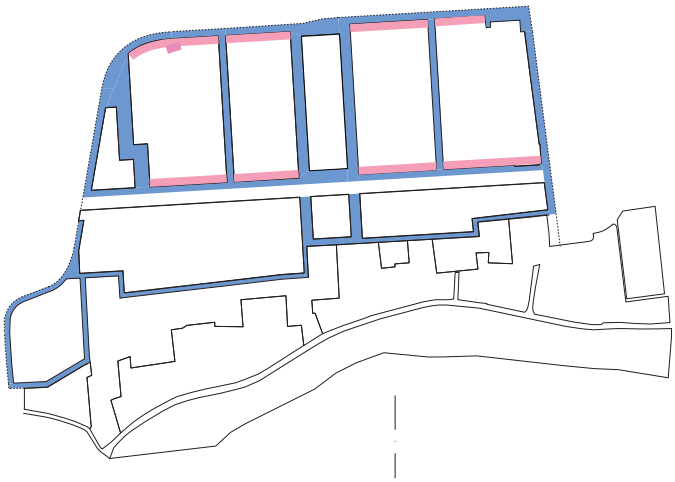
semi-openbaar looppad aan het water

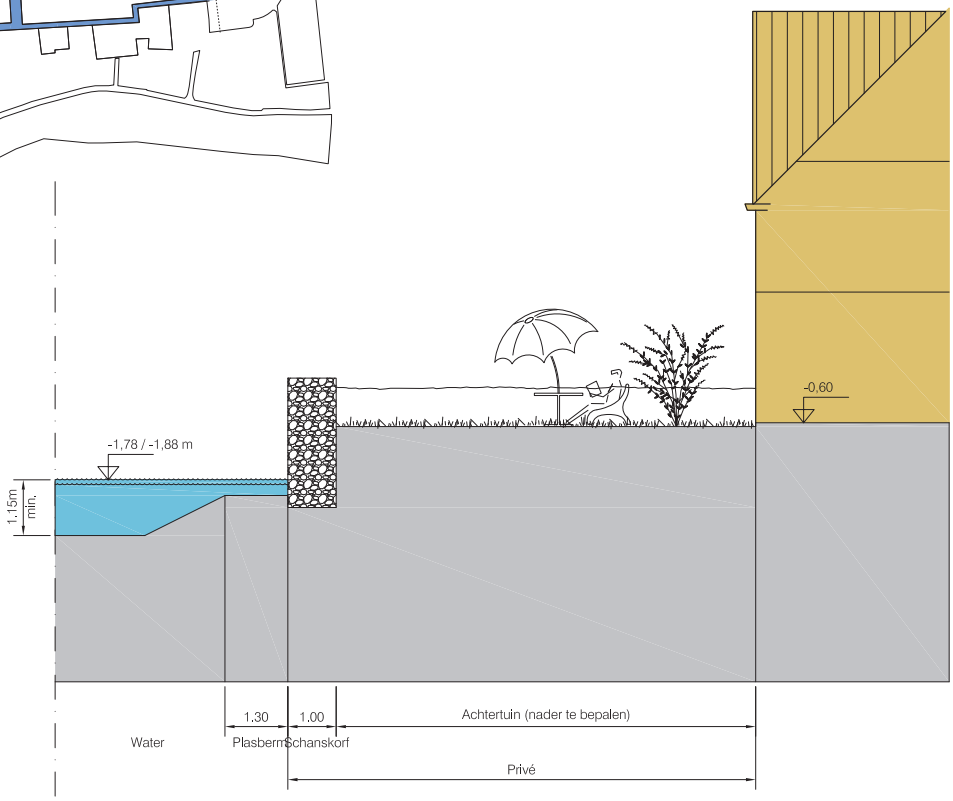
uniforme waterrand

privacy in de tuin

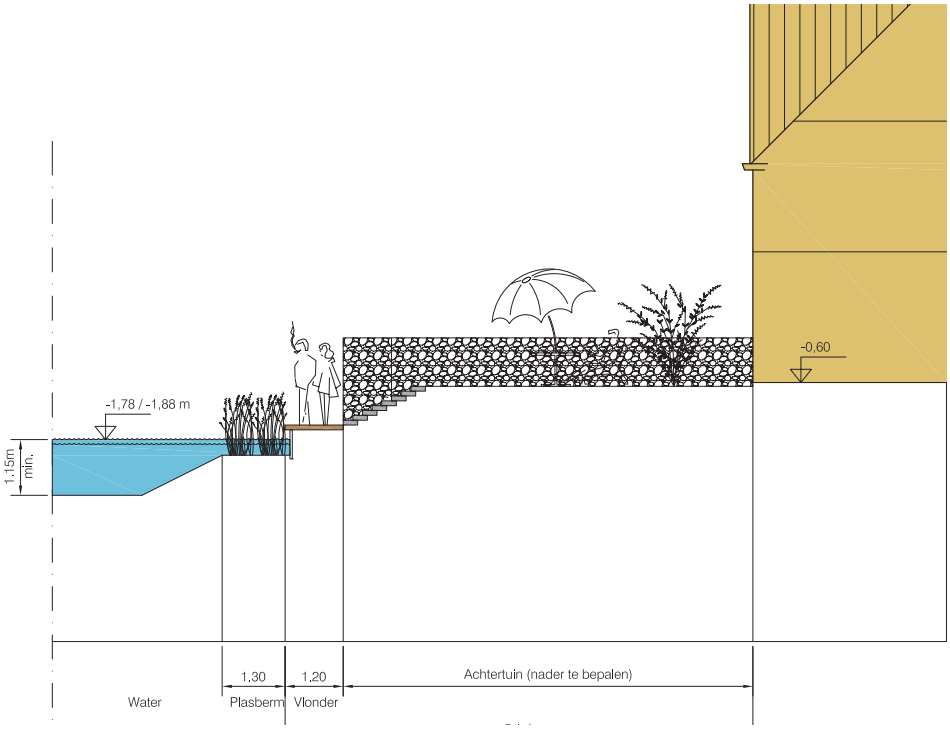


Principeprofiel: tuin met vlonder grenzend aan het water





Principeprofiel: terras aan het water (representatief)



Variant principeprofiel: terras aan het water (representatief)

inspiratiebeelden voor de openbare ruimte

4. SUPERVISIE EN WELSTAND

Voor de begeleiding van de planontwikkeling wordt een supervisieteam ingesteld. Het supervisieteam is een onafhankelijk team van deskundigen inzake stedenbouw en architectuur. Het supervisieteam begeleidt de verdere planontwikkeling, geeft inspiratie, bewaakt de kwaliteit van de openbare ruimte en private initiatieven en draagt zorg voor ruimtelijke samenhang tussen de diverse ontwikkelplannen, waarbij de in deze nota gestelde eisen als toetsingskader en leidraad dienen.