



Locatie Ziezo

Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Gemeente Sliedrecht

19 Juli 2010

Definitief rapport

9V8943A0

HASKONING NEDERLAND B.V.
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Documenttitel	Locatie Ziezo
	Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Verkorte documenttitel	Randvoorwaarden Ziezo
Status	Definitief rapport
Datum	19 Juli 2010
Projectnaam	Binnenstedelijke ontwikkeling Sliedrecht
Projectnummer	9V8943A0
Opdrachtgever	Gemeente Sliedrecht
Referentie	9V8943A0/R/902040/Rott

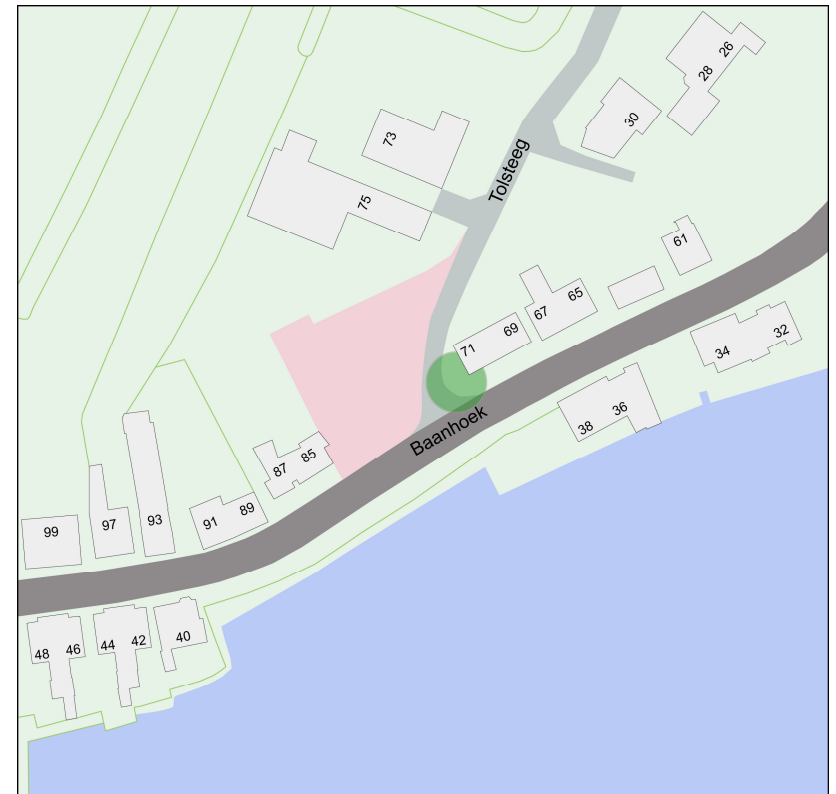
George Hintzenweg 85
Postbus 8520
3009 AM Rotterdam
+31 (0)10 443 36 66 Telefoon
010 44 33 688 Fax
info@rotterdam.royalhaskoning.com E-mail
www.royalhaskoning.com Internet
Arnhem 09122561 KvK

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	RANDVOORWAARDEN	3
3	OVERIGE RANDVOORWAARDEN	8
4	CHECKLIST	9
	BIJLAGE 1 BEZONNINGSSITUATIE 4 BOUWLAGEN	11
	BIJLAGE 2 FOTOVISUALISATIES BOUWENVELOP	23



Ontwikkelingslocatie Ziezo aan Baanhoek



Kadastrale kaart

1 INLEIDING

In dit document worden de stedenbouwkundige contouren beschreven waarbinnen elk bouwplan moet blijven dat ontwikkeld wordt aan het deel van Baanhoek dat ligt tussen de Parallelweg en de Deltalaan. Daarbij wordt ingezoomd op de hiernaast afgebeelde locatie, die kortweg 'Ziezo' wordt genoemd. Voor deze plek wordt namelijk op dit moment een bouwplan ontwikkeld. De plek wordt begrensd door de hoge rivierdijk 'Baanhoek' en de Tolsteeg, die aantakt vanuit het lager gelegen achterland op Baanhoek. Langs Baanhoek staat aan weerskanten kleinschalige geschakelde bebouwing, afgewisseld met doorzichten naar de rivier. Hierdoor is sprake van een grote afwisseling in ruimtelijke kwaliteit, architectuur, bouwstijlen en in typologie.

In dit randvoorwaardendocument worden de mogelijkheden en beperkingen voor de ontwikkelende partijen beschreven voor de locatie 'Ziezo. Dit document is een uitwerking van de "Totaalvisie Baanhoek", waarin op hoofdlijnen de belangrijkste randvoorwaarden voor bouwplannen aan Baanhoek aangegeven zijn.

In de bijlage van dit document is een bezonningsstudie opgenomen om de schaduweffecten in beeld te brengen.



Verspringende rooilijnen



Gevens en hoeken

2 RANDVOORWAARDEN

Locatie Ziezo ligt aan Baanhoek. Deze weg vormt de grens tussen het binnendijkse vasteland en de Merwede in het zuiden. Op de kruising met de Tolsteeg gaat Baanhoek richting het westen over van een weg met aan weerszijden bebouwing naar een rivierdijk met afwisselende uitzichten over de Merwede. Deze uitzichten worden onderbroken door dijkbebouwing van verschillende schaal en datering met weinig onderlinge samenhang en veel verspringende rooilijnen. Sommige formele panden bezitten een monumentale status.

Korrelgrootte

De bebouwing in de directe omgeving van Ziezo bestaat over het algemeen uit twee lagen met kap, of te wel drie bouwlagen. Daarbij is het hoofdgebouw representatief en gericht op de openbare ruimte. De gemiddelde breedte per pand is zelden meer dan 10 meter. De kapvormen kennen veel variatie. De antraciet grijze dakpan is het meest toegepast. Soms verradt een verbouwd pand zijn (oorspronkelijke) functie.

Hoekverdraaiing en rooilijn

De Tolsteeg is een route komend vanuit de laagliggende polder die aansluit op de hoger liggende oude dijk Baanhoek. Hierdoor is deze plek een belangrijke plaats qua beeldkwaliteit. Op dit soort plekken ontstonden hoekverdraaiingen in de ruimtelijke overgangen tussen het verkavelingspatroon van de polder en de dijkbebouwing. Het is van belang deze plekken als zodanig herkenbaar te houden en vorm te geven. Het bouwplan mag mede daardoor onderscheidend zijn ten opzichte van de omgeving eventueel met een extra bouwlaag ten opzichte van het naastgelegen pand en inspelen op de hoekligging. (vormgeving, architectuur, maatvoering)

Rooilijn

In de directe omgeving van 'Ziezo' varieert het ruimteprofiel van Baanhoek van gevel tot gevel nauwelijks. De ruimte tussen de rijbaan en de gevel verschilt wel aanzienlijk en varieert van 0,7m tot 7,7m. Om een veilige doorgang voor passerende voetgangers te garanderen en voldoende ruimte voor een hoofdentree over te houden, wordt een vrije ruimte tussen Baanhoek en gevel aangehouden van 2,5m. Vanaf de hartlijn Baanhoek gemeten bedraagt dit circa 5,8m.



Stoep bij Baanhoek nr 61



Baanhoek nr. 85



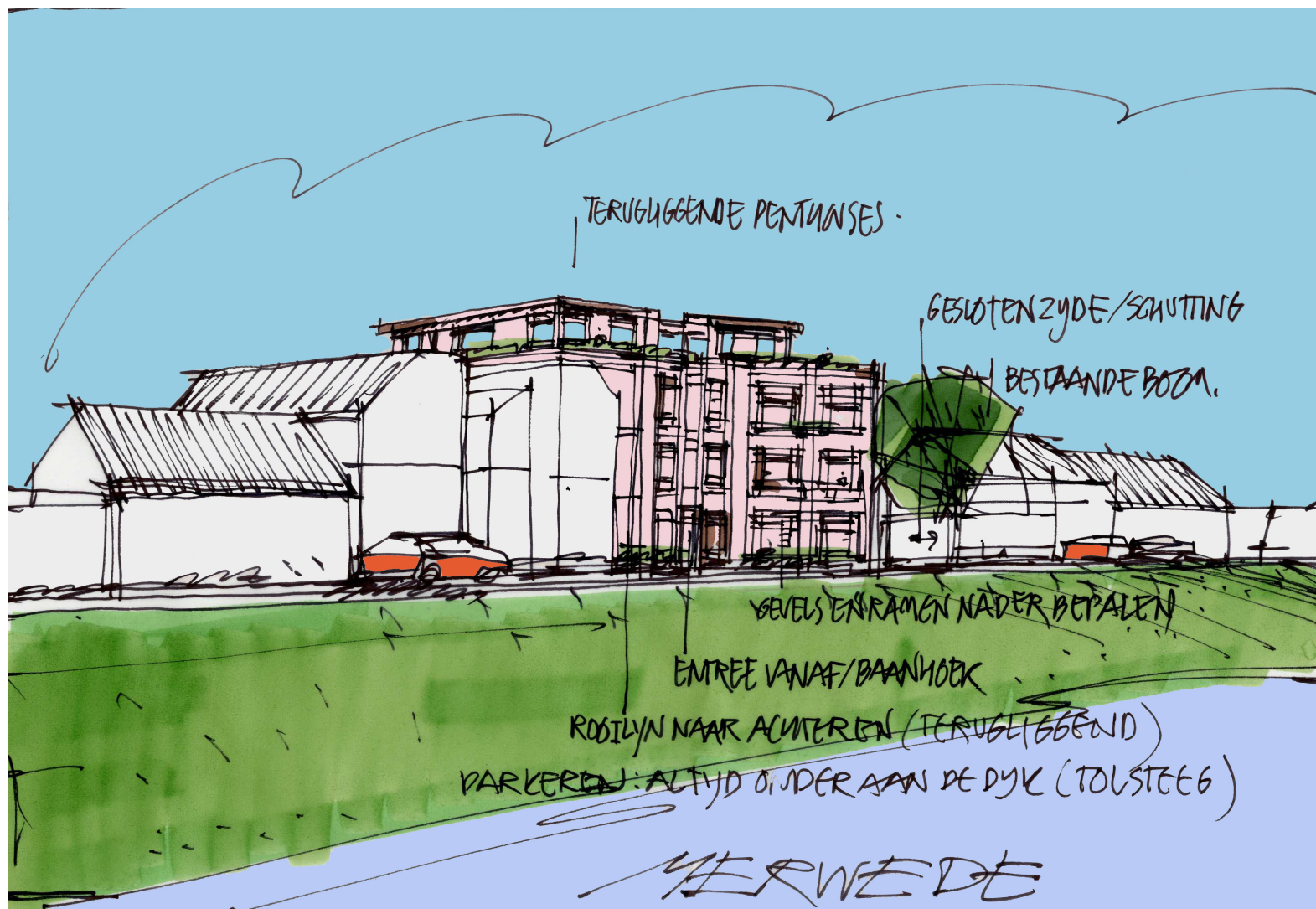
Stoepen en toegang

Bouwhoogte

Tegenover 'Ziezo' is geen bebouwing aanwezig. Daardoor is sprake van uitzicht over de Merwede vanaf de rijweg. Mede daardoor ervaart de passant er (zon-)licht en ruimte. Deze beleving zal niet veranderen door bebouwing aan de noordzijde van straat, zelfs niet als sprake is van een extra bouwlaag vergeleken bij de aangrenzende bebouwing (van twee bouwlagen en een kap). Het direct naastgelegen pand, Baanhoek nr. 85, is 9 meter hoog (1/2 kelderlaag, 2 bouwlagen, verhoogde kap). Deze hoogte van 9 meter is in ieder geval direct naast Baanhoek nr. 85 leidend. Eventueel kan een extra, teruggelegen bouwlaag worden aangebracht (maximale hoogte: 12 meter gemeten vanaf de dijk)- omdat sprake is van een hoekpand (hoek Baanhoek -Tolsteeg) Voorwaarde is wel dat deze teruggelegen bouwlaag geen onoverkomelijke schaduwoverlast veroorzaakt en / of zorgt voor privacyverlies voor de woningen in de directe omgeving.

Stoeppen

Om het hoogteverschil tussen het binnendijkse land en de kruin van de dijk te overbruggen is vaak een 'stoep' geplaatst. Deze 'stoeppen' zijn kenmerkend en liggen overal waar de relatie tussen boven en beneden overbrugd moet worden. Soms wordt aan de binnenzijde, onderaan de dijk, niet alleen gewoond maar vinden ook bedrijfsactiviteiten plaats. Deze zijn ondergeschikt aan de woonfunctie op de dijk. De hoofdentree van de 'dijkbebouwing' is altijd toegankelijk via de entree op de dijk.



Beeldkwaliteit

Voor Sliedrecht staat behoud en versterking van de beeldkwaliteit van de hoofdroutes centraal. Dat betekent dat voor de herkenbaarheid, afleesbaarheid en identiteit de ruimtelijke continuïteit over de oude rivierdijken essentieel zijn. Tot die routes hoort Baanhoek en Ziezo maakt daar ook onderdeel van uit. Stedenbouwkundig is het daarom gewenst dat kleinschaligheid aan weerszijden van de route het beeld blijft bepalen. Nieuwbouw dient in schaal, maat, materialisering en vooral verfijnde detaillering (fraai metselwerk, met zorg geconstrueerde raamkozijnen en dergelijke) verwantschap te vertonen met bestaande bebouwing met architectonische kwaliteit.

3 OVERIGE RANDVOORWAARDEN

Behalve aan de randvoorwaarden in dit rapport beschreven dienen bouwplannen aan alle eisen rond het verlenen van een bouwvergunning te voldoen. Genoemd worden; milieu hinderzones, aantal parkeerplaatsen conform de gemeentelijke norm e.d.

4 CHECKLIST

Elk bouwplan wordt beoordeeld op de volgende aspecten:

1. Pandbreedte niet meer dan 10 m.
2. Minimale rooilijn op 5,8 m uit hart van Baanhoek.
3. Het maximale aantal bouwlagen mag vier bedragen, gemeten vanaf de kruin van de rijweg Baanhoek, omdat het pand op een kruispunt van wegen ligt.
4. De vierde laag kan worden gebouwd onder voorwaarde dat deze de beeldkwaliteit vanaf Baanhoek niet overheersend beïnvloedt
5. De vierde bouwlaag kan worden gerealiseerd als deze geen onoverkomelijke hinder voor de directe omgeving veroorzaakt. (bezonning, inkijk, privacy)
6. Hoekverdraaiing Tolsteeg – Baanhoek moet zichtbaar gemaakt zijn.
7. De voor- en achterzijde moeten met elkaar verbonden zijn door middel van een stoep.
8. Parkeren conform de norm op eigen terrein (onder aan de dijk).
9. De hoofdentree dient bovenaan de dijk toegang tot de bebouwing te geven.
10. De geleding van de gevel moet aansluiten bij naastgelegen percelen (erkers worden aanbevolen).
11. De bebouwing heeft een eigentijdse uitstraling en architectuur met veel aandacht voor detaillering.

BIJLAGE 1 BEZONNINGSSITUATIE 4 BOUWLAGEN



Bezonningssituatie 21 maart – 10 uur.



Bezonningssituatie 21 maart – 12 uur.



Bezonningssituatie 21 maart – 14:30 uur.



Bezonningssituatie periode 21 maart – 16 uur.



Bezonningssituatie 21 maart – 18 uur. (Zonsondergang 18:57)



Bezonningssituatie 21 juni – 10 uur.



Bezonningssituatie 21 juni – 12 uur



Bezonningssituatie 21 juni – 14:30 uur



Bezonningssituatie 21 juni – 16 uur



Bezonningssituatie 21 juni – 18 uur.



Bezonningssituatie 21 juni – 20 uur. (Zonsondergang 22:00)

BIJLAGE 2 FOTOVISUALISATIES BOUWENVELOP



Massa in westelijke richting langs Baanhoek



Massa in oostelijke richting langs Baanhoek