

SPACE VALUE



BUITENDAMS 45

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

COLOFON

definitief d.d. 25 mei 2022

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen
voor Buitendams 45 is opgesteld door:

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

In opdracht van:



In samenwerking met:

BM Van Houwelingen



Visser & Bouwman architecten



INHOUD

1. INLEIDING

1.1 Inleiding	5
1.2 Doel van het SPvE	5
1.3 Afbakening van het gebied	7
1.4 Ambitie	9

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Concept	11
2.2 Infrastructuur en parkeren	13
2.3 Bouwzones en programma	15
2.4 Hoogteverschillen	17
2.5 Groen en waterberging	19
2.6 Proefverkaveling	21
2.7 Bezonning	23

3. BEELDKWALITEIT

3.1 Streefbeelden architectuur	25
3.2 Streefbeelden openbare ruimte	27

4. PROCES

4.1 Borging door supervisie	29
4.2 Vervolgtraject	29
4.3 Participatie	31

5. BIJLAGE



Foto voormalige bebouwing plangebied gezien vanaf Buitendams.

INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van Buitendams 45 in Hardinxveld-Giessendam. Het voornemen is om het perceel van de voormalige kerk (de Vrijgemaakte Gereformeerde Kerk) en de belendende percelen Buitendams 41 en 37, te transformeren tot een woongebied. De locatie ligt in het centrum van Hardinxveld-Giessendam en wordt begrensd door Buitendams en de Giessen.

Bij de planvoorbereiding hebben gemeente Hardinxveld-Giessendam, BM van Houwelingen nauw samengewerkt. De projectgroep heeft een integrale analyse in beeld gebracht en de afwegingen voorbereid die geresulteerd hebben tot voorliggend Stedenbouwkundig Programma van Eisen (verder: het SPvE).

Het SPvE biedt het ruimtelijk en kwalitatief kader voor de ontwikkeling van de locatie en de aansluiting op de omgeving. Na een inleiding over de ontwikkeling (hoofdstuk 1) volgt de toekomstige ruimtelijke hoofdopzet (hoofdstuk 2).

Vervolgens wordt de nagestreefde ruimtelijke kwaliteit en een proces voor borging daarvan beschreven (hoofdstuk 3).

1.2 DOEL VAN HET SPVE

Het SPvE dient als kader voor een nadere uitwerking van de ontwikkeling en heeft als doel:

- het vastleggen van de hoofdopzet van de ontwikkeling in bouwvelden en openbare ruimte
- het vastleggen van een aantal cruciale stedenbouwkundige deelaspecten;
- het verbeelden van het plan in de vorm van een indicatieve proefverkaveling;
- het geven van inzicht in de benodigde aanpassingen buiten het plangebied;
- het beschrijven van het beoogd woningbouwprogramma;
- het in hoofdlijnen bepalen van de uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
- het beschrijven van stappen voor verdere uitwerking van het plan door middel van kwaliteitssturing via supervisie.

Het SPvE wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college van B&W en ter kennisname aan de gemeenteraad om vervolgens te dienen als basis voor de herziening van het bestemmingsplan.

Parallel hieraan wordt het project onder gemeentelijke supervisie nader uitgewerkt. Tevens dient het SPvE als bijlage bij de anterieure overeenkomst, die tussen de gemeente Hardinxveld-Giessendam en BM van Houwelingen zal worden opgesteld.



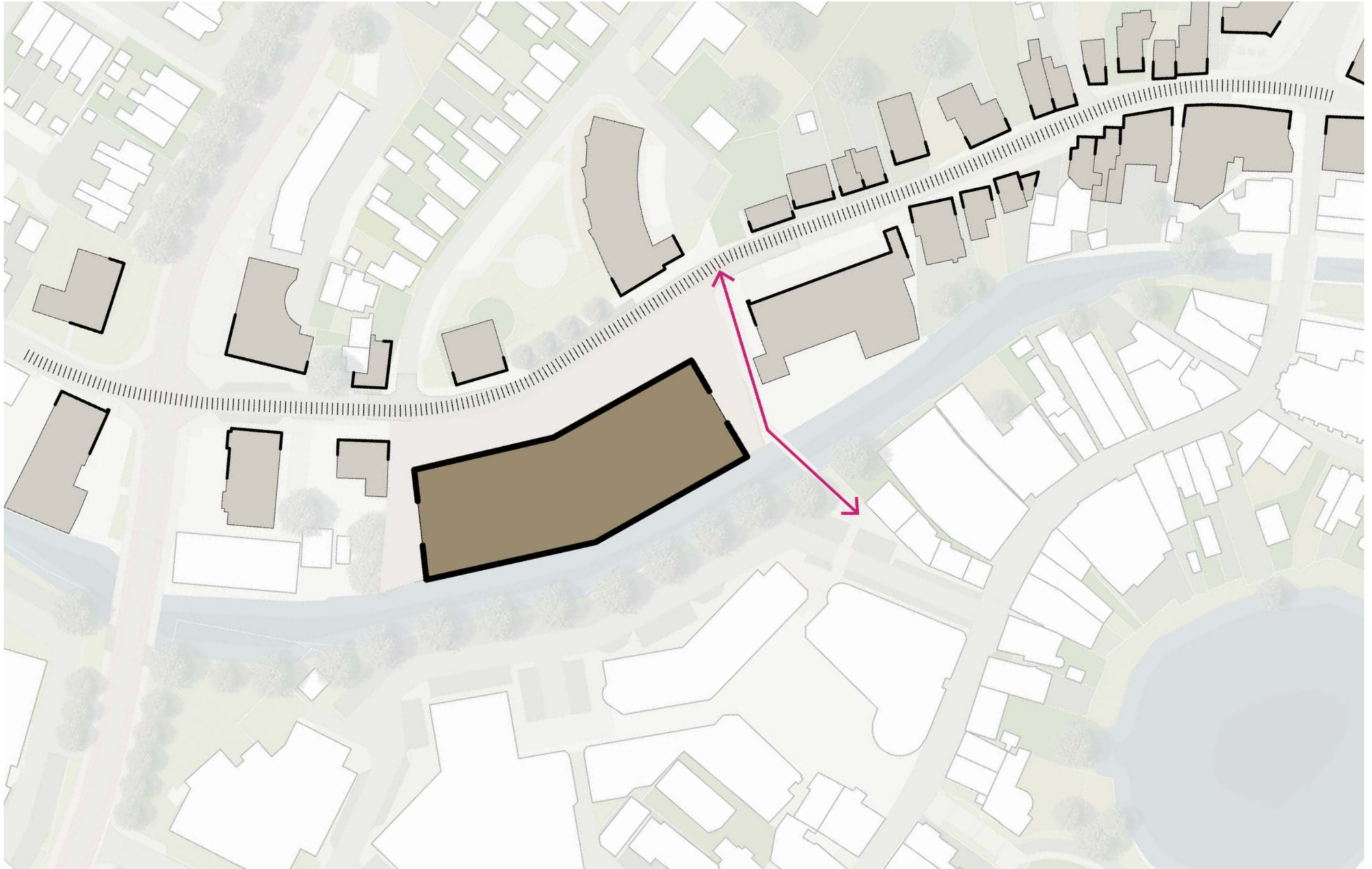
Afbakening van het plangebied.

1.3 AFBAKENING VAN HET GEBIED

In de nevenstaande afbeelding wordt het plangebied afgebeeld.

Hiertoe behoren de gronden in eigendom van BM van Houwelingen, dan wel de gronden waarvoor de ontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten met betreffende eigenaar bij start van de herontwikkeling.

Bij het opstellen van het SPvE is rekening gehouden met de aangrenzende percelen van het plangebied, die in meer of mindere mate invloed zullen ondervinden van de ontwikkelingen van Buitendams 45.



Ambitiekaart Buitendams 45

1.4 AMBITIE

Buitendams 45 maakt onderdeel uit van een historisch lint parallel aan de Giessen. Aan de andere kant van de Giessen bevindt zich het winkelcentrum van Hardinxveld-Giessendam. In het kader van verdichting van het centrum van Hardinxveld-Giessendam heeft BM van Houwelingen het initiatief genomen om de voormalige kerk en belendende percelen aan de Buitendams te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied. Hierbij dient het plan zich te houden tot het historische lint, de Giessen en de centrumbebouwing van het winkelcentrum Den Bogerd.

In het plangebied ontmoeten het historische lint en het centrum elkaar. De Boorstraat zorgt voor een groene driehoekvormige onderbreking van het lint. Met het transformeren van Buitendams 45 krijgt de Giessen een front ter hoogte van het winkelcentrum.

Om een aantrekkelijk woongebied te creëren wordt in het plan gestreefd naar een volume dat wordt gelezen als een aaneenschakeling van kleinere panden, met een kleinere korrel. De volumes worden gescheiden door aantrekkelijke buitenruimten met bijzondere aandacht voor de relatie tot de Giessen.

De bovenste verdieping krijgt een setback aan de voorgevel, achtergevel en zijgevels. Zo oogt het volume minder heftig.



referentie pandsgewijze schakering bebouwing, onderbreking van doorgaand volume door terugsprong bij de balkons



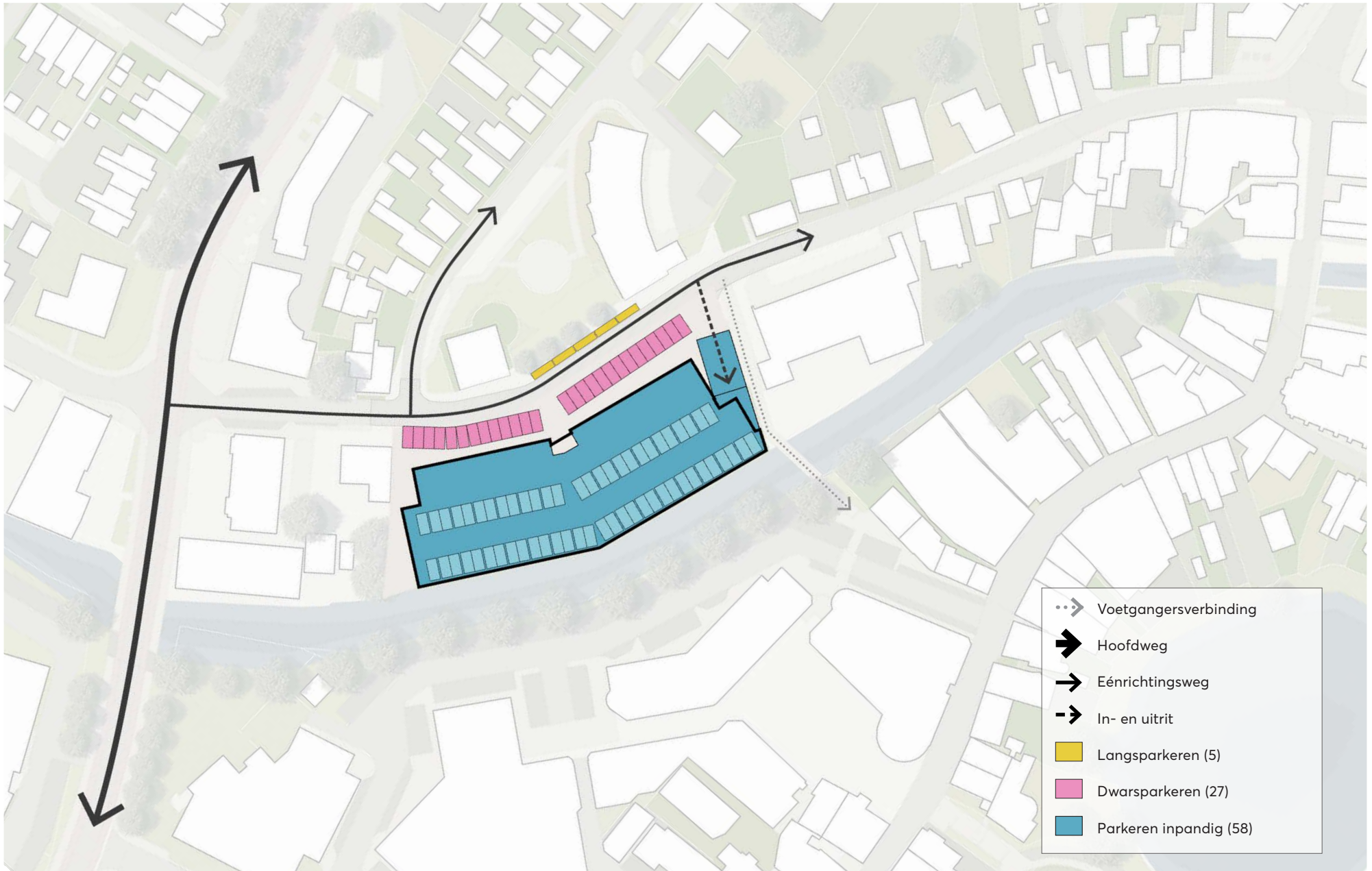
Concept

PLANBESCHRIJVING

2.1 CONCEPT

De aansluiting van de Boorstraat op Buitendams zorgt voor een groene driehoekvormige onderbreking van het lint. Op deze plek sluit Buitendams 45 aan bij de maat en schaal van de centrumbebouwing. Het bouwvolume staat aan de zijde van de Giessen en het centrum. Op deze manier ontstaat ruimte op dijkniveau aan de straat. De 6 langspaarkeervakken blijven behouden en er wordt dwarsparkeren toegevoegd. De straat wordt vergroend met een nieuwe bomenrij en voor het gebouw wordt een groenstrook aangelegd.

De hoogteverschillen in het plan zorgen dat er zowel aansluiting wordt gezocht met het bebouwingslint op dijkniveau als met de Giessen. Daarnaast maakt de compacte parkeeroplossing gebruik van het hoogteverschil. Het parkeren vindt plaats door het voorgebied aan te laten sluiten op het dijkniveau. Daaronder wordt geparkeerd.



Infrastructuur en parkeren

2.2 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten vanaf Buitendams die op deze plek een éénrichtingsweg is. Vanaf dit punt loopt een in- en uitrit naar een verdiepte parkeergarage onder het voorgebied. De hellingbaan overbrugt een hoogte van circa 2,4 m. Deze voorziening maakt het mogelijk om de fietsen te kunnen stallen in de bergingen.

NB. De exacte inrichting van de openbare ruimte volgt bij de verdere uitwerking van het plan.

Parkeren vindt plaats zowel in de parkeerkelder voor bewoners als in de openbare ruimte voor bezoekers. De 6 bestaande langspaarkeervakken aan de overzijde van de straat zijn reeds in gebruik en worden in de parkeerbalans niet meegeteld.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerelateerd aan het aantal woningen en de woningtypologie. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gaat uit van de maximale parkeernorm conform de CROW publicatie 317.

Vanwege de ligging dicht bij het station en het centrum is gekozen voor een norm die lager is dan voor dit gebied zou moeten gelden.

De reductie van de parkeerbehoefte door gebruik te maken van deelauto's betreft een proef die wordt toegepast met het oog op veranderende mobiliteit. Dit is alleen akkoord wanneer de deelauto's door de VvE worden beheerd.

Concreet gelden onderstaande normen voor Buitendams 45:

- woning (middelduur) 1,8 p.p. per woning
- woning (duur) 2,0 p.p. per woning

Voor 50 woningen zijn 92 parkeerplaatsen nodig.

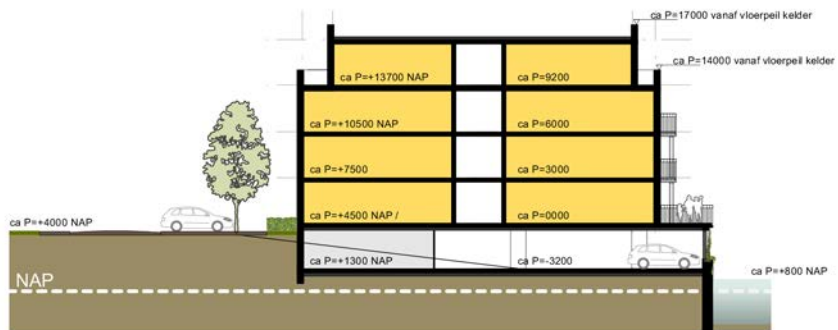
Door gebruik te maken van 2 deelauto's is een reductie mogelijk van 10 pp .

92 - 10 + 2 voor de deelauto's = 84 pp die aangelegd moeten worden: 58 in de kelder en 26 op het voorterrein van de appartementen

58 parkeerplaatsen in de kelder en 26 parkeerplaatsen nieuw op maaiveld.

84 parkeerplaatsen totaal

functie	aantal woningen	parkeernorm	parkeerbehoefte
woning middelduur (89 m ²)	18	1,8	32,4
woning middelduur (92 m ²)	24	1,8	43,2
woning duur	8	2,0	16,0
subtotaal	50		91,6
te stallen deelauto's			+2
reductie door deelauto			-10
totaal	50		84
waarvan bezoekers			15,0



Bouwvolume en korrel

2.3 BOUWZONES EN PROGRAMMA

Het wooncluster heeft, vanaf het niveau van Buitendams gerekend, een hoogte van drie lagen plus de bovenste laag met een setback. De Giessen ligt lager, en gerekend vanaf dat niveau is het vier lagen hoog plus de laag met setback. Dit resulteert in een maximale hoogte van 14.0m voor de reguliere woonlagen met ruimte voor een setback van 3.0 m hoog. De totale bouwhoogte vanaf het vloerpeil van de parkeergarage is daarmee 17.0 m.

Aan de noord en zuidzijde, op de aansluiting met de belendende panden, wordt ook een setback gemaakt. De laatste beuken van het gebouw zijn een verdieping lager. Om een aantrekkelijk woongebied te creëren wordt in het plan gestreefd naar een volume dat wordt gelezen als een aaneenschakeling van kleinere panden, met een kleinere korrel.

Het wooncluster heeft de entree op het niveau van de dijk en staat op de gebouwde parkeervoorziening.

Doelgroep

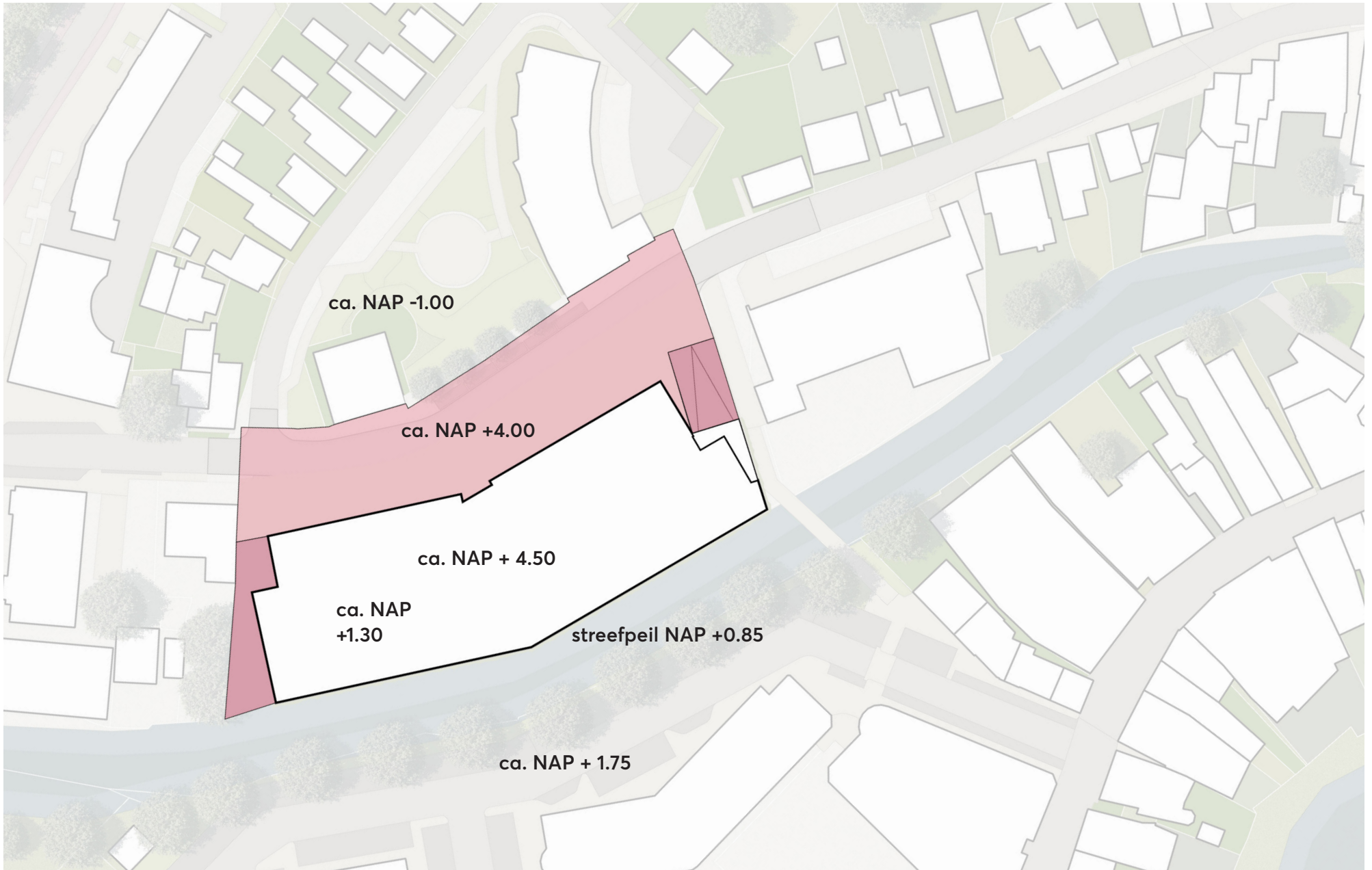
Met deze ontwikkeling van 50 koopappartementen wordt een toevoeging gedaan aan de woningmarkt van Hardinxveld-Giessendam. Met deze ontwikkeling wordt geogd dat voornamelijk senioren, 55+ en/of empty-nesters een woning kunnen vinden en wordt gezien als de primaire potentiële doelgroep. Als zij verhuizen laten zij, naar verwachting, een woning achter waar een ander woningzoekende, met een andere woonvraag, in terecht kan. Het gevolg hiervan is dat op de woningmarkt doorstroming plaatsvindt.

Het nieuwe huis moet kloppen voor nu en straks. Natuurlijk moet het ook geschikt zijn als je niet meer goed ter been bent. Hiermee kan

met dit product antwoord gegeven worden dat inwoners langer thuis kunnen wonen binnen de kern van Hardinxveld-Giessendam. Maar nog belangrijker is dat het comfortabel is, voldoende ruimte biedt, een ruim terras of balkon heeft, dicht bij voorzieningen en openbaar vervoer ligt in een prettige omgeving.

Behoefte

Ingezet wordt op de toevoeging van koopwoningen in de vorm van ruime (gelijkvloerse) appartementen. De appartementen zijn ontworpen met minimaal 3 kamers (waarvan max. 2 slaapkamers) of meer om te voldoen aan de wens van de potentieel verwachte doelgroep. Dat vraagt om goed in te spelen op de woonvraag van mensen waarvan net de kinderen uit huis zijn, of geen kinderen hebben (de zogenaamde empty-nesters, senioren en 55+). Deze groep zoekt doorgaans naar een comfortabel (gelijkvloers) appartement in het koopsegment. Hiervoor wordt ingezet op het realiseren van hoogwaardige appartementen in het middeldure koopsegment en dure koopsegment die aantrekkelijk zijn voor de potentiële doelgroep.



Hoogteverschillen

2.4 HOOGTEVERSCHILLEN

Het plangebied kent hoogteverschillen door de aanwezigheid van de Buitendams (ca NAP +4,00 m) en de Giessen (streefpeil NAP +0,85m). De parkeergarage ligt op ca. NAP + 1,30 m en de begane grond van de woningen op ca NAP + 4.50 m. Het begane grond peil van de woningen ligt ongeveer een halve meter boven maaiveld. De groene spie aan de zuid-westzijde verloopt geleidelijk omlaag naar het peil van de Giessen.



Groen en waterberging

2.5 GROEN EN WATERBERGING

Om wateroverlast in het woongebied en de aangrenzende percelen te voorkomen dient het gebied klimaatbestendig te worden ingericht.

Voor de inrichting van het watersysteem is de lijn 'vasthouden-bergen-afvoeren' het vertrekpunt, door:

- gebiedseigen (neerslag)water zo lang mogelijk vast te houden;
- neerslagwater zoveel mogelijk in het eigen gebied te bergen;
- hemelwater vertraagd af te voeren.

De hemelwater (hwa) en vuilwater / droogweerafvoer (dwa) systemen moeten voldoen aan de eisen die het waterschap en de gemeente daaraan stellen. De belangrijkste randvoorwaarden voor het hwa-systeem zijn: voldoende bergingscapaciteit om te voorkomen dat het probleem van wateropvang afgewenteld wordt op een ander gebied en het systeem moet zo functioneren dat niemand in het gehele gebied, bestaand en nieuw, overlast van hemelwater gaat ondervinden.

De maximale afvoer van water uit het plangebied mag niet meer zijn dan 1,5 l/s/ha (landelijke afvoernorm) en er moet voldoende berging zijn bij extremere omstandigheden. Er wordt gerekend met twee ontwerpgebieden. Voor deze locatie is de ontwerpgebied T=100+10%-neerslag maatgevend. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot 0,20 m. De vuistregel is: 436 m³ berging per ha verhard oppervlak.

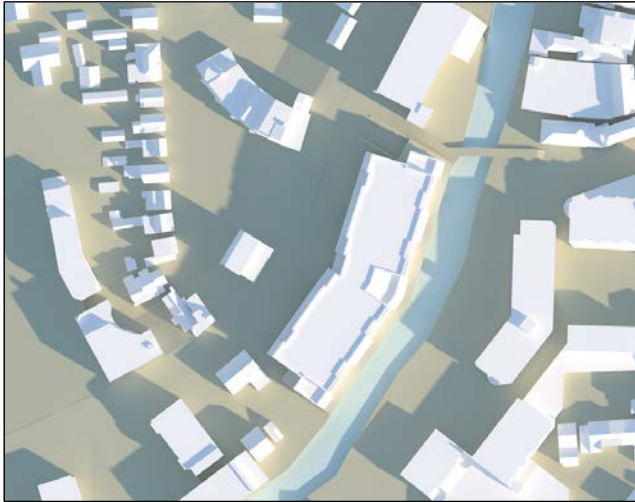
De ontwerpvoorwaarden van Waterschap Rivierenland dienen toegepast te worden. In aanvulling gelden de volgende uitgangspunten: Het te ontwikkelen gebied, inclusief omgeving die hiermee voor de hemelwaterafvoer een éénheid vormt, moet voldoen aan de bergingseisen van het Waterschap. De totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het gebied is de grondslag voor de berekening van de benodigde berging. Open water dient één op één gecompenseerd te worden en telt niet mee als berging voor het aan te leggen verhard oppervlak.



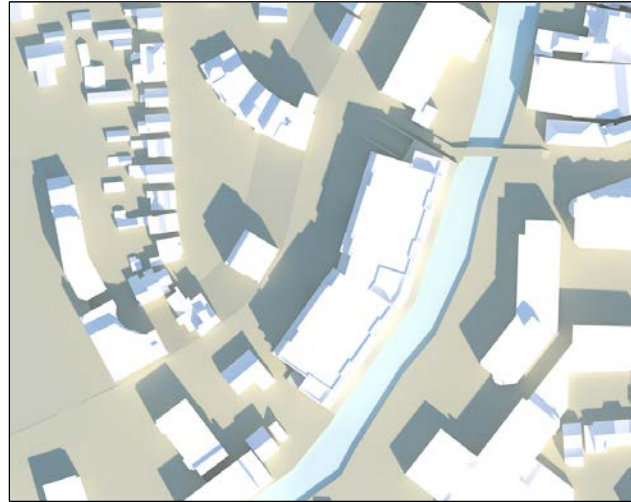
Proefverkaveling d.d. november '21

2.6 PROEFVERKAVELING

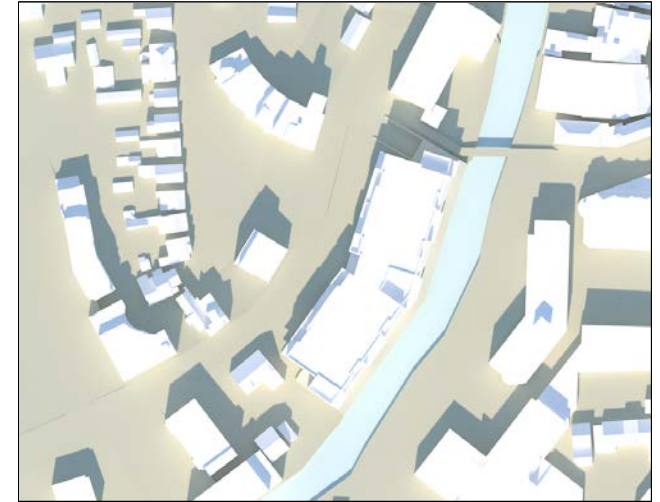
Gebaseerd op het SPvE wordt het plan voor Buitendams 45 nader uitgewerkt tot een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Aan de hand van het ontwerp van de architect is bijgaande proefverkaveling opgesteld.



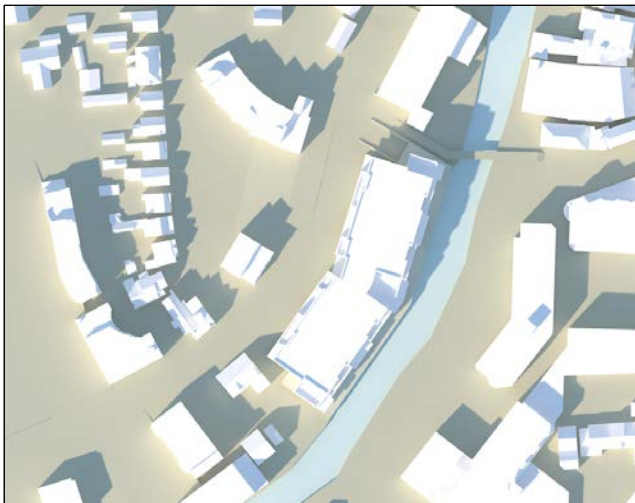
10.00



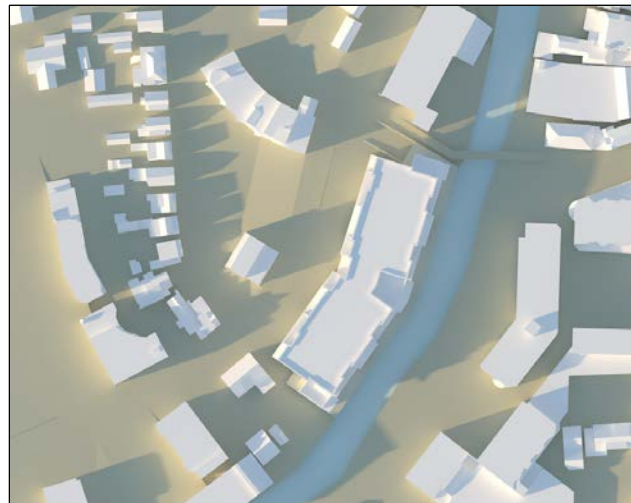
12.00



14.00



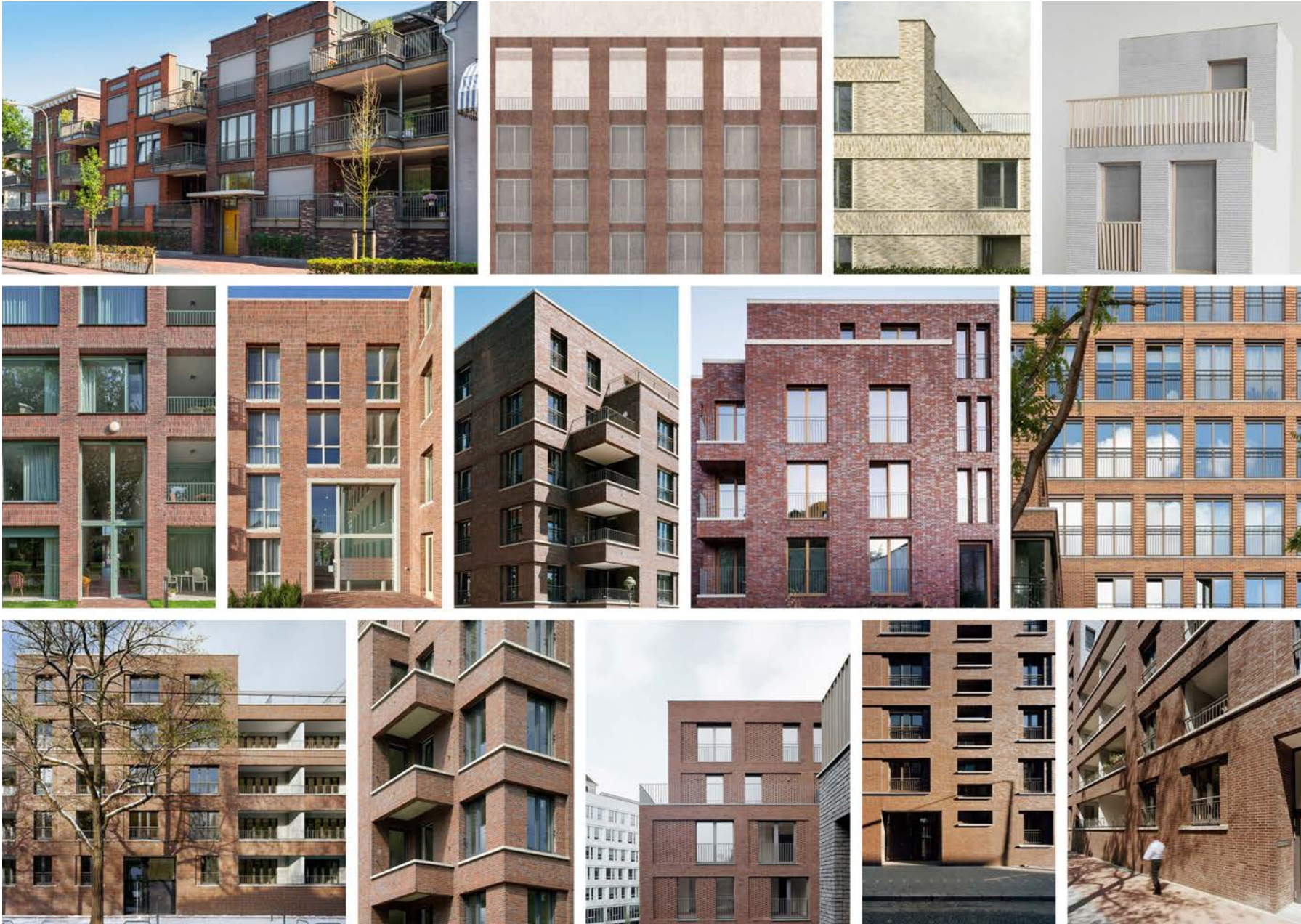
16.00



18.00

2.7 BEZONNING

De bezonningsstudie is uitgevoerd door "architectenbureauvisser en bouwman bv" - gedateerd 23 december '21. In de bijlage vindt u andere gegevens van de bezonningsstudie.



Inspiratiebeelden architectuur (Visser Bouwman Architecten)

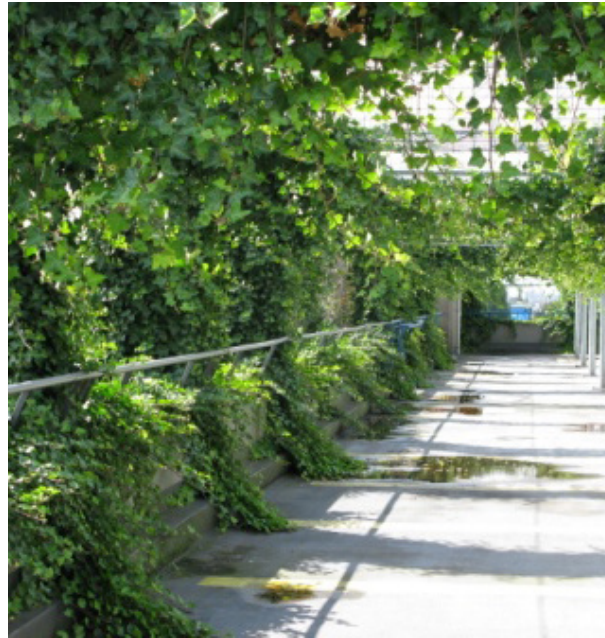
BEELDKWALITEIT

3.1 STREEFBEELDEN ARCHITECTUUR

Gestreefd wordt naar een herkenbare, eenduidige projectidentiteit. De architectuur en detaillering van de appartementen is degelijk en verzorgd.

Het kleur- en materiaalgebruik dient aan te sluiten bij het karakter van de buurt. Concreet wordt uitgegaan van gevels in baksteen met een gedekte kleur. De bovenste verdieping krijgt een lichtere kleur gevel. Afwijkende gevelmaterialen, steun- en accentkleuren zijn mogelijk mits ondergeschikt aan het totaal. De uiteindelijke kleur- en materiaalkeuze dient te worden afgestemd met het supervisieteam.

De architectuur van het plan dient in sterke afstemming tussen de verschillende onderdelen ontworpen te worden, waarbij de voorziene identiteit doorgevoerd wordt tot in details.



Inspiratiebeelden inrichting buitenruimte

3.2 STREEFBEELDEN OPENBARE RUIMTE

De buitenruimte worden in nauwe samenhang met de architectuur ontworpen. In het geheel dient aandacht gegeven te worden aan een biodiverse inrichting.

Het voorgebied ten hoogte van de Buitendams wordt ingericht met een elementenverharding in rood-bruine en gele tinten. Het groen bestaat uit gebiedseigen beplanting in de strook voor het gebouw. Bomen staan tussen de parkeervakken en worden beschermd met een boombeugel en staan in een boomrooster. De groeirimte en plantgrond voor de bomen verdient extra aandacht aangezien de bomen niet in open grond staan maar in verharding.

In het lager gelegen deel aan de Giessen, zijn private terrassen en balkons. De gevel van het kelderniveau is een open gevel, om te voorkomen dat deze gevel er hard en onaantrekkelijk uit ziet wordt deze gevel begroeid, er wordt op toegezien dat de beplanting goed wordt geïrrigeerd zodat het een duurzame groene gevel wordt.



Foto huidige bebouwing plangebied vanaf de Buiten Giessen

PROCES

4.1 BORGING DOOR SUPERVISIE

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, via de lijn van de genoemde streefbeelden en aandachtspunten. Deze kwaliteitsborging wordt concreet uitgewerkt in een interactief proces van (dynamische) beeldregie via supervisie. Dit 'overleg beeldregie' wordt gevoerd door een voorzitter (coördinerend ambtenaar / projectleider) en de gemeentelijk stedenbouwkundige / supervisor. Vanuit de initiatiefnemer sluit de uitvoerend architect en ontwikkelingsmanager aan bij het overleg. 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 Buitendams 45 niet altijd verloopt zoals gepland. Soms ontstaan er nieuwe

inzichten of zijn er op detailniveau beslissingen die genomen moeten worden door uitvoerders van plannen die raken aan ruimtelijke kwaliteit. Voor dergelijke situaties worden via het overleg beeldregie praktische oplossingen voorgesteld;

- Vele betrokkenen zijn geïnteresseerd in de concrete ontwikkeling van (deel-)projecten en de plannen dienen daarom regelmatig aan verschillende partijen te worden gepresenteerd. Omdat er vanuit het overleg beeldregie een compleet en actueel inzicht is in de planvorming, worden van hieruit ook (voortgangs-) presentaties (aan de gemeenteraad, omwonenden, eindgebruikers, etc.) verzorgd.

4.2 VERVOLGTRAJECT

Na het vaststellen van het definitief SPvE door het college wordt de procedure bestemmingsplan gestart, te beginnen met VO-bestemmingsplan. Nadat de termijn voor inspraakreacties van belanghebbenden en overleginstanties is verstreken wordt de concept-(ontwikkel)overeenkomst tussen gemeente en BM Van Houwelingen gemaakt. Parallel hieraan wordt het project via het overleg beeldregie nader uitgewerkt.

4.3. PARTICIPATIE

De gemeente Hardinxveld-Giessendam en BM van Houwelingen hebben overleg over de ontwikkeling van het nieuwbouwplan aan de Buitendams 45 eo, om een goede en passende invulling te vinden voor deze locatie. Voor alle onderdelen die zijn onderzocht is tussen partijen overeenstemming.

De gemeente heeft de uitgangspunten (stedenbouwkundig, programma, parkeren, groen en dergelijke) samengevoegd in dit SPvE en is voornemens om deze bestuurlijk te laten bekrachtigen.

BM van Houwelingen wil, als goede buur, met een aantal directe burenspreken om met hun de plannen te bespreken. Daarbij halen ze dan informatie op die voor de verdere voortgang van het proces nuttig kan zijn.

In het licht van de toekomstige omgevingswet, waar de participatie een van de pijlers is, is het participeren van belanghebbenden in het proces noodzakelijk en dient dit meegenomen te worden in de toekomstige besluitvorming, ongeacht de uitkomst van de participatie.

Met een aantal directe belanghebbenden heeft BM van Houwelingen een gesprek gevoerd. Daar kwamen zowel neutrale als positieve reacties als zorgen naar voren.

De voornaamste zorgen/aandachtspunten waren:

- Verlies aan uitzicht, privacy en bezonning
- Bouwverkeer/-overlast
- Extra verkeersdruk

- Onduidelijke kadastrale grenzen
- Goede kadastrale afscheidingen
- Duidelijke verkeersafwikkeling
- Planning
- Soort bomen

Conclusie

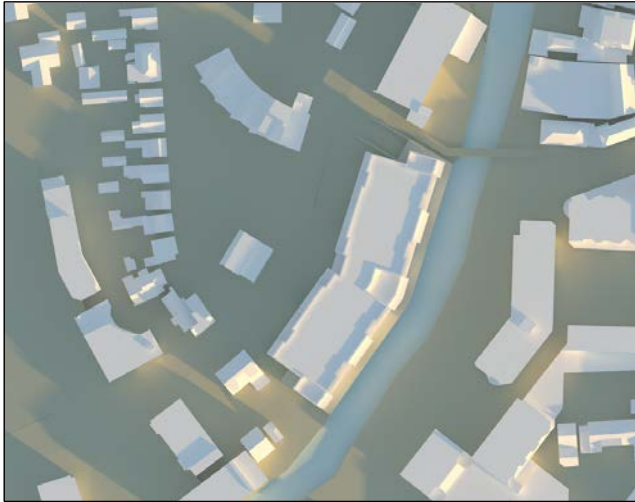
Het algemene beeld van de gesprekken is dat de bewoners matig positief zijn en stellen een aantal bewoners terecht een verdieping- en/of verhelderingsvragen. Deze kunnen worden beantwoord door het uitvoeren van aanvullende onderzoeken zoals een bezonningsstudie en een verkeersonderzoek.

Bij geen van de bewoners zijn tekeningen achtergelaten. Bij alle bewoners zijn directe contactgegevens van BM van Houwelingen achtergelaten mochten zij vragen hebben.

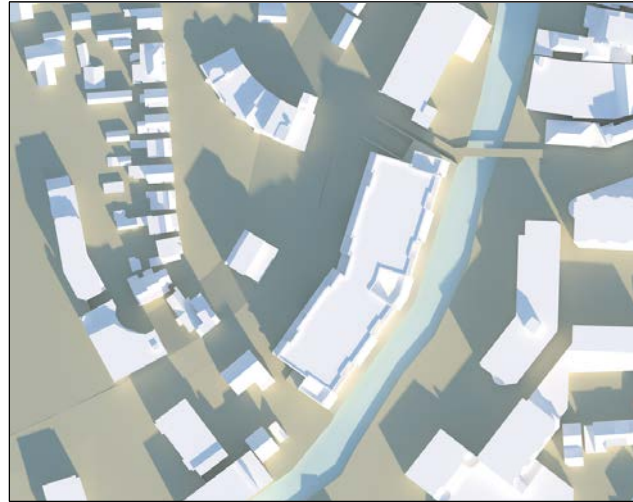
In het vervolg zal de volgende bestemmingsplanprocedure van de gemeente worden gehanteerd:

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

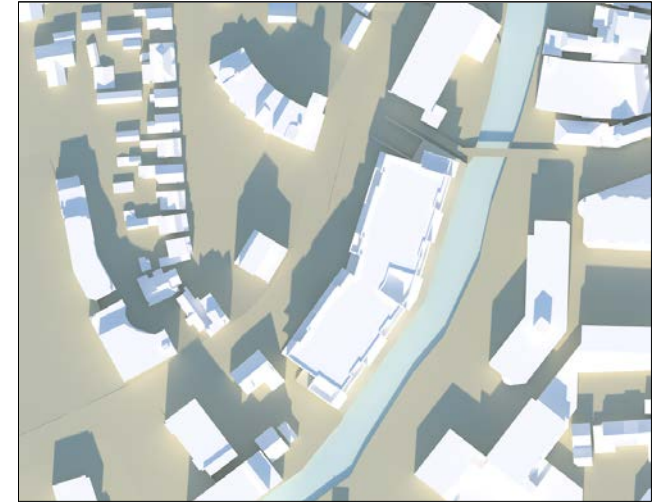
BIJLAGE



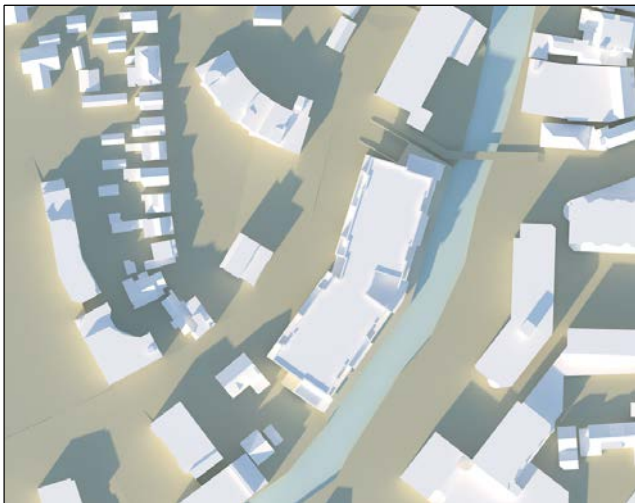
10.00



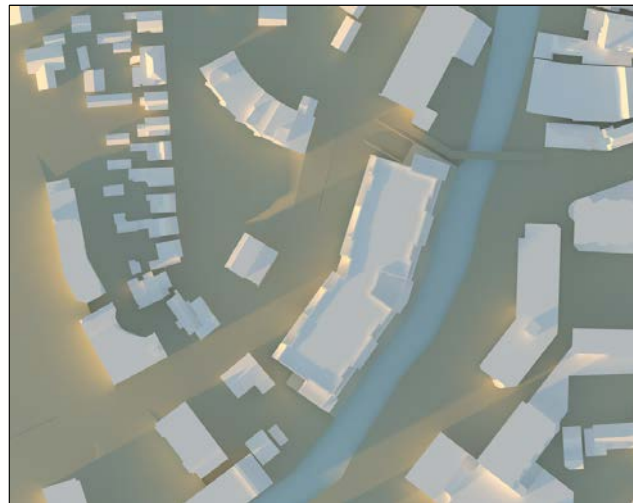
12.00



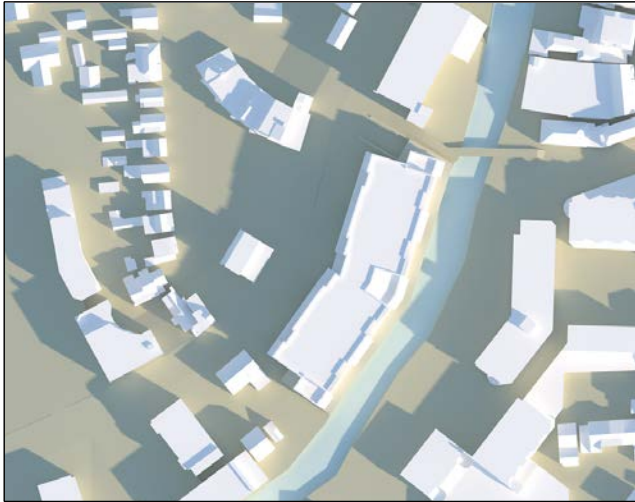
14.00



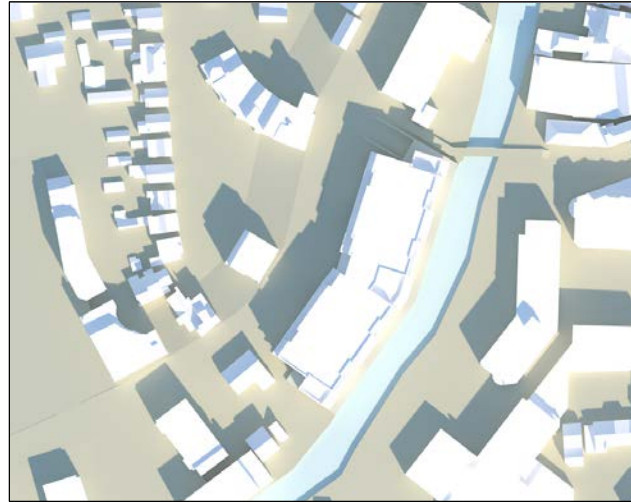
16.00



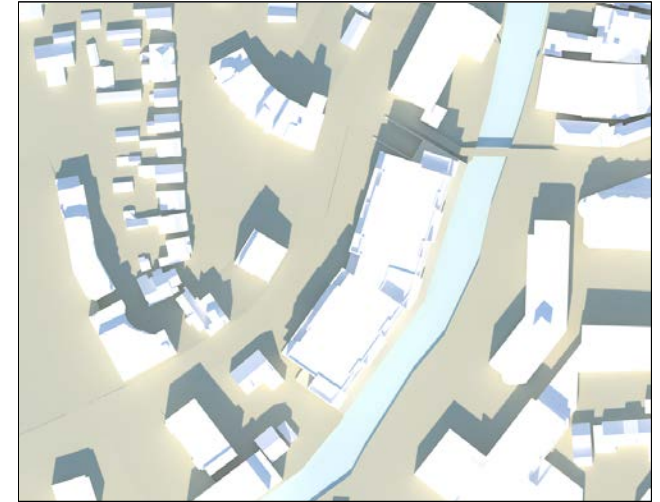
18.00



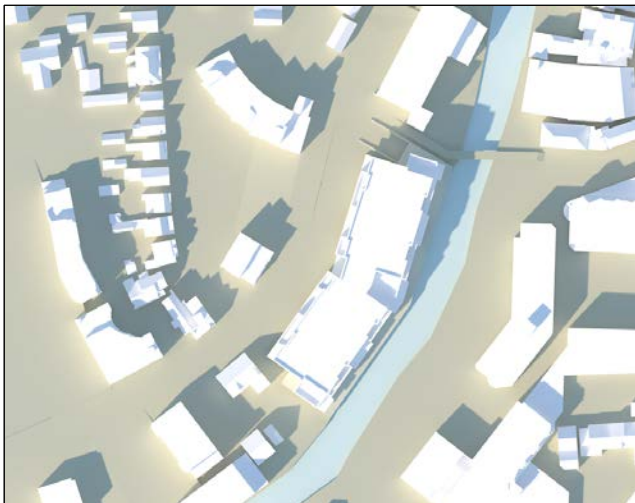
10.00



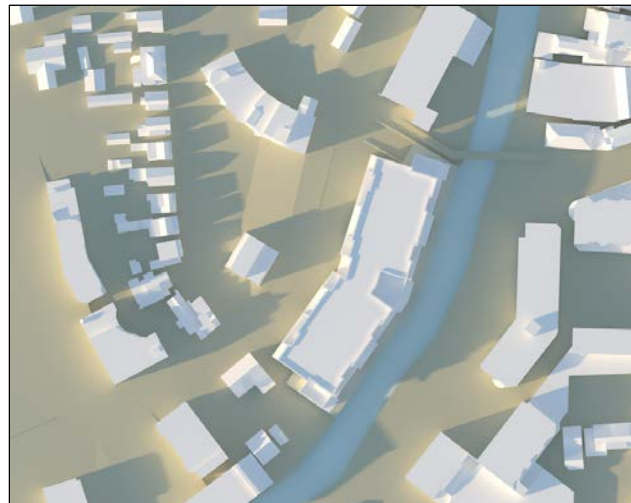
12.00



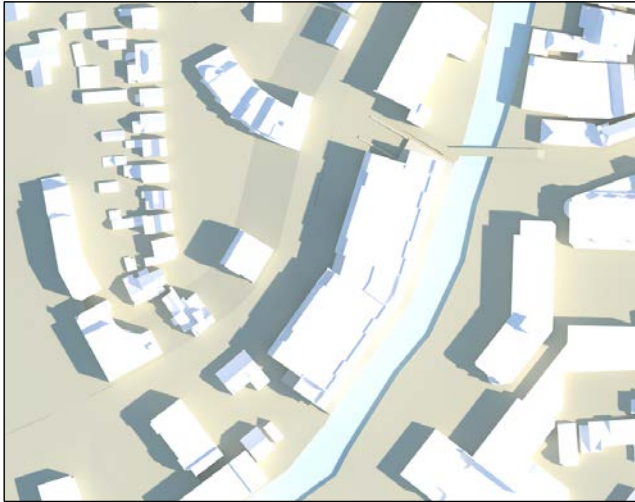
14.00



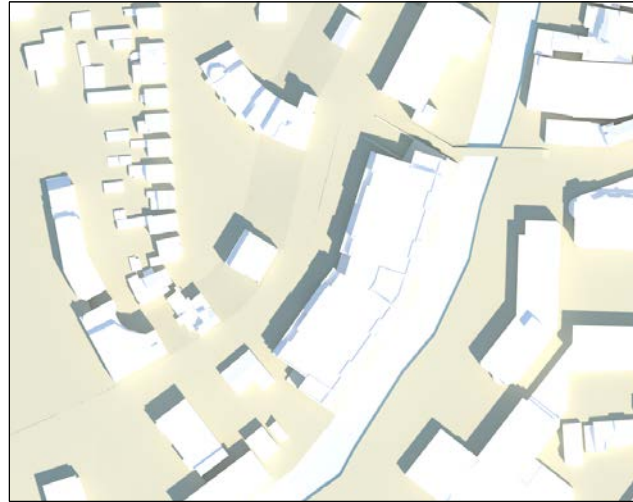
16.00



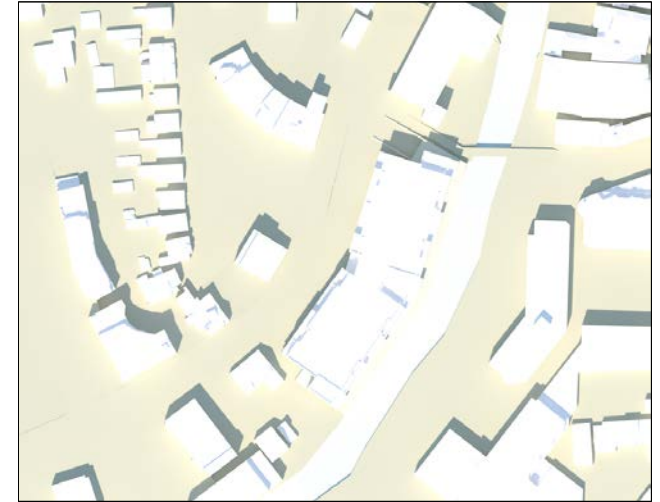
18.00



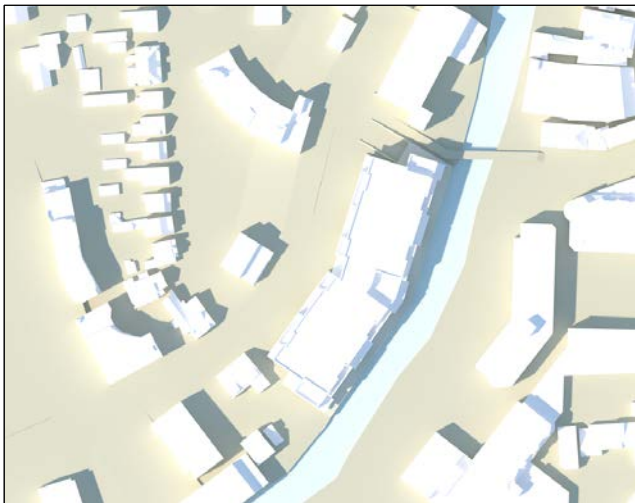
10.00



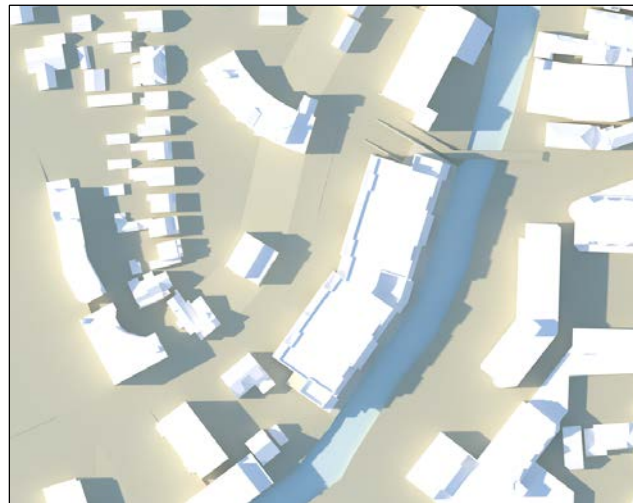
12.00



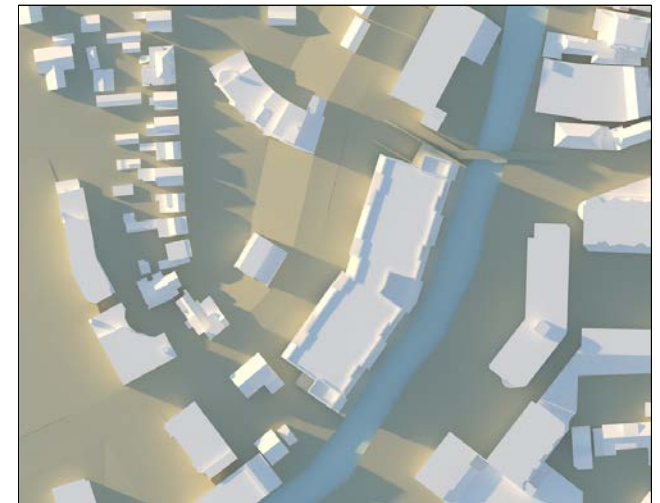
14.00



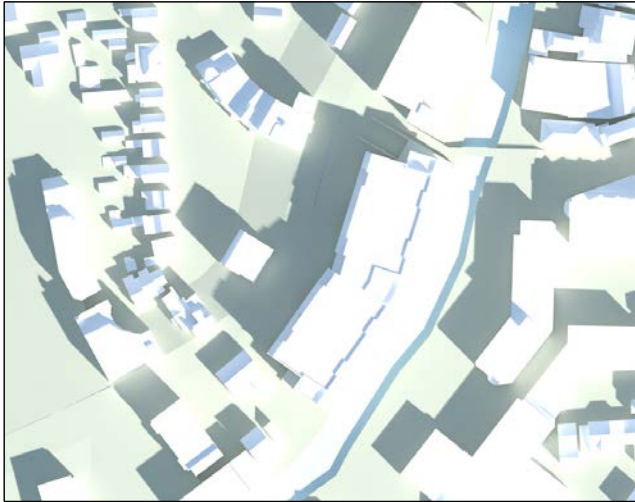
16.00



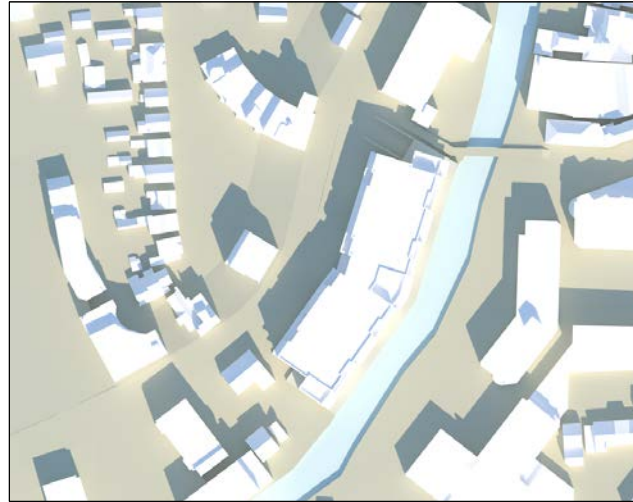
18.00



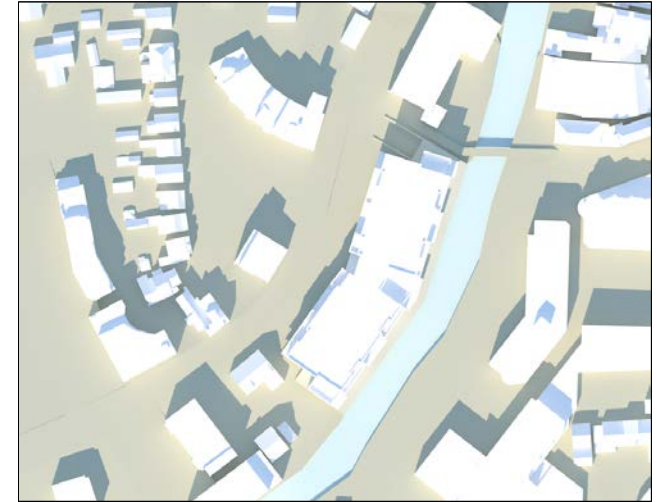
20.00



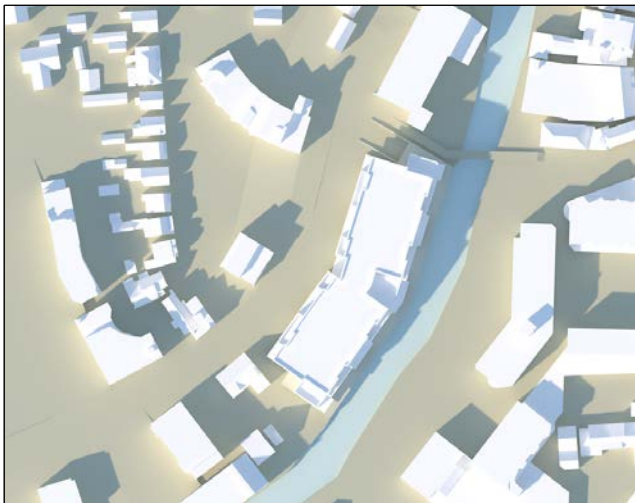
10.00



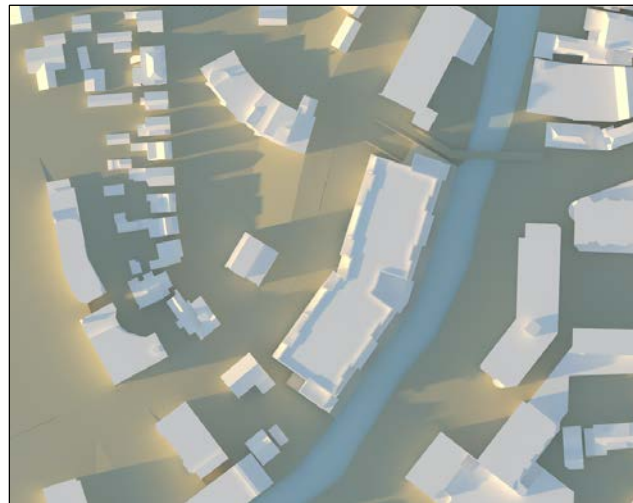
12.00



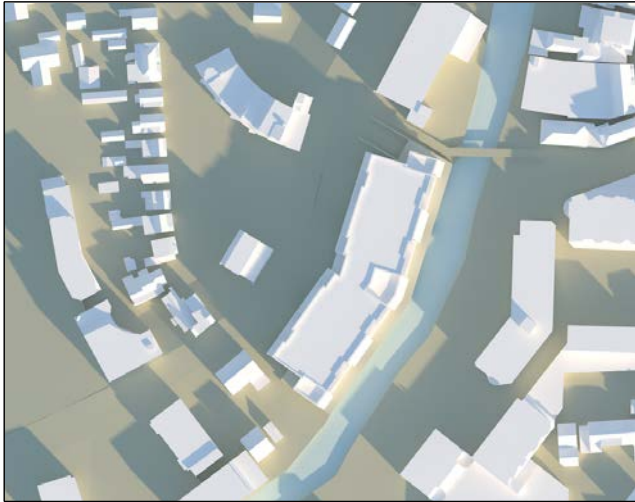
14.00



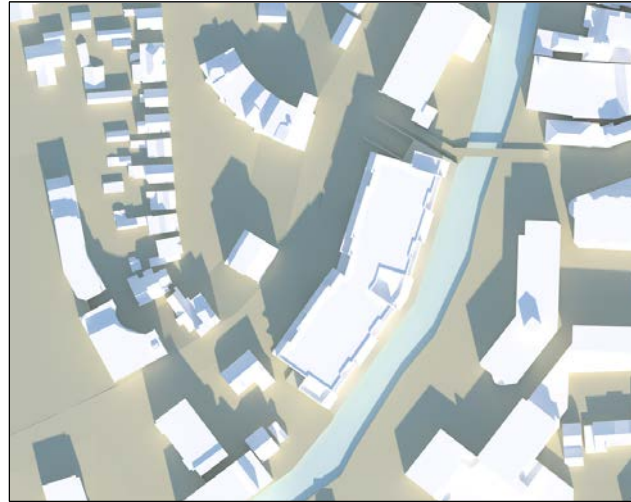
16.00



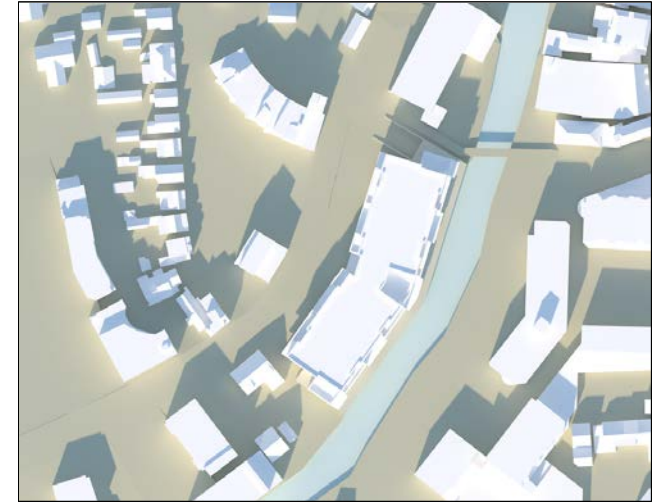
18.00



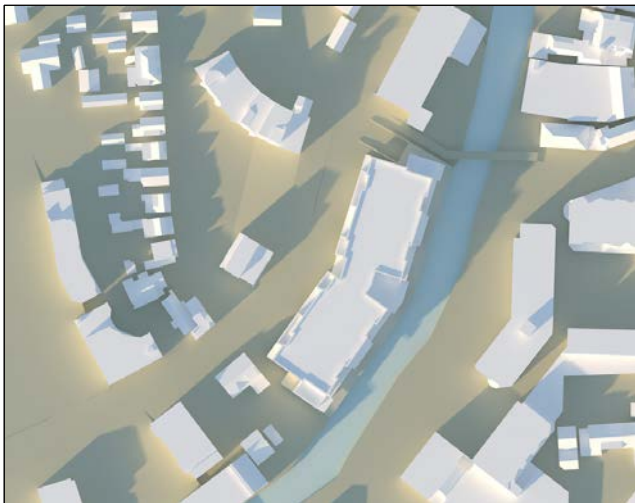
10.00



12.00



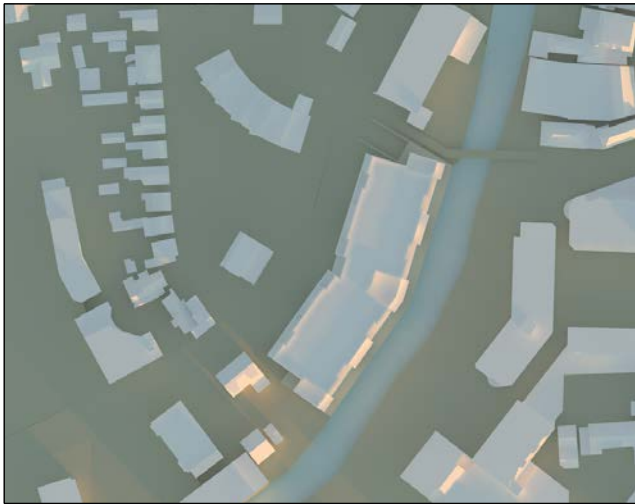
14.00



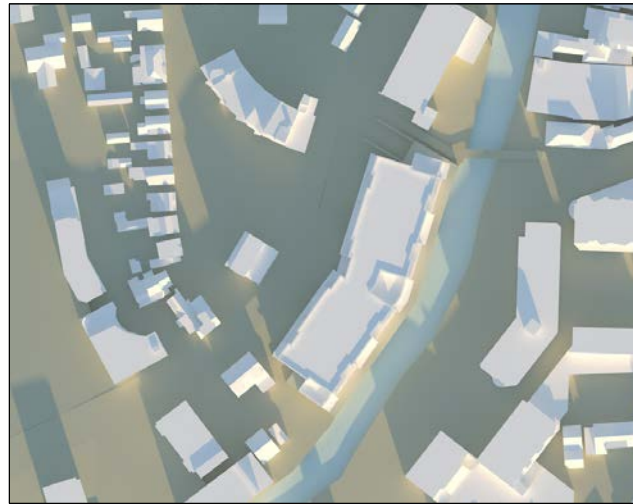
16.00



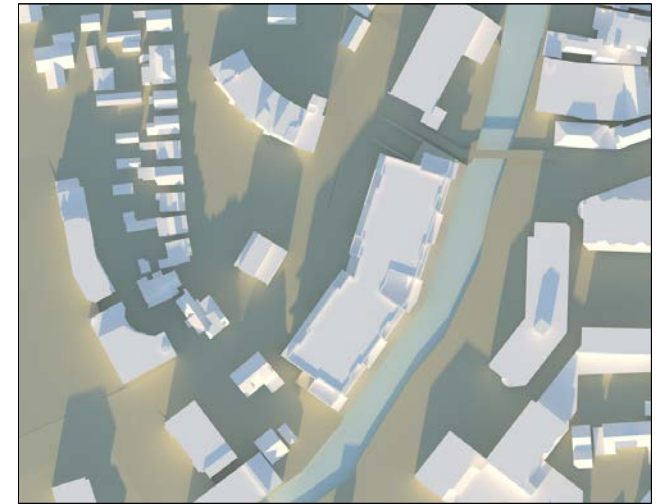
18.00



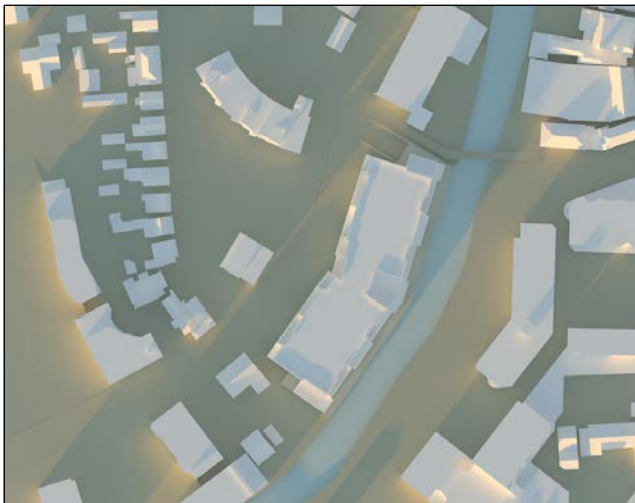
10.00



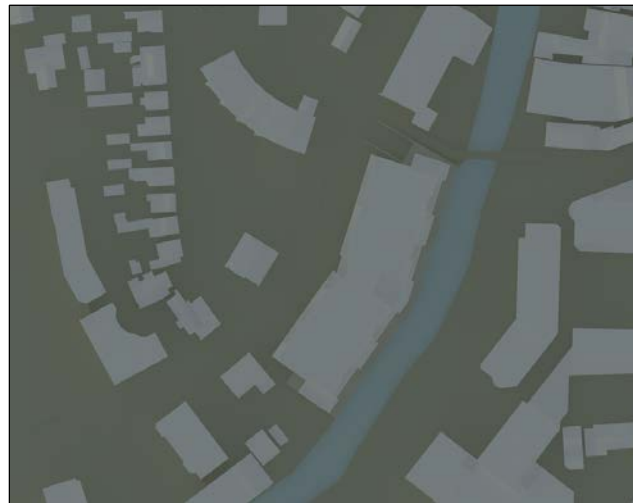
12.00



14.00



16.00



18.00