

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

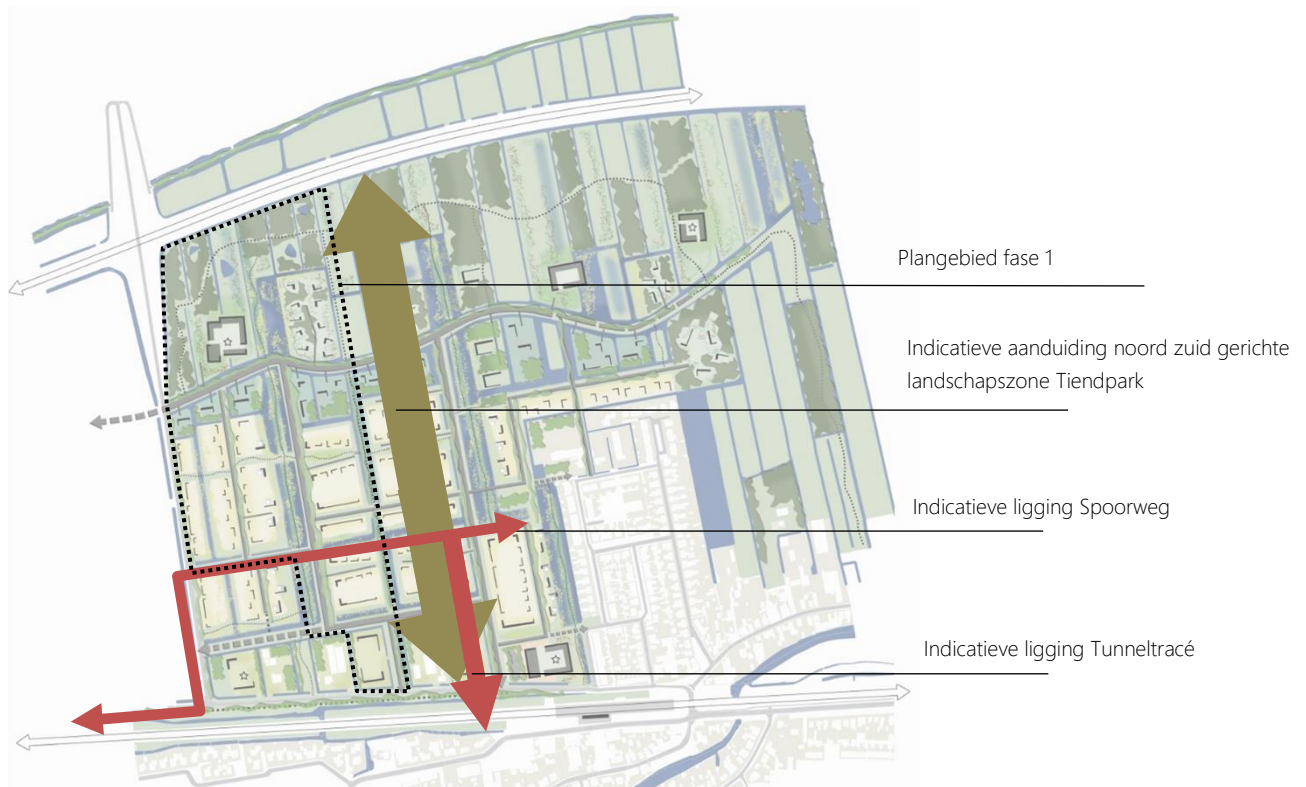
Voor de ruimtelijke ontwikkeling van 't Oog heeft de gemeente Hardinxveld-Giessendam ruimtelijke uitgangspunten vastgesteld die weergegeven zijn in een structuurkaart. Daarmee is een integrale ontwikkeling van het gebied op termijn verzekerd. Daarnaast is voor de woningbouwlocatie van Waardzone (fase 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 gedachtegoed 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.



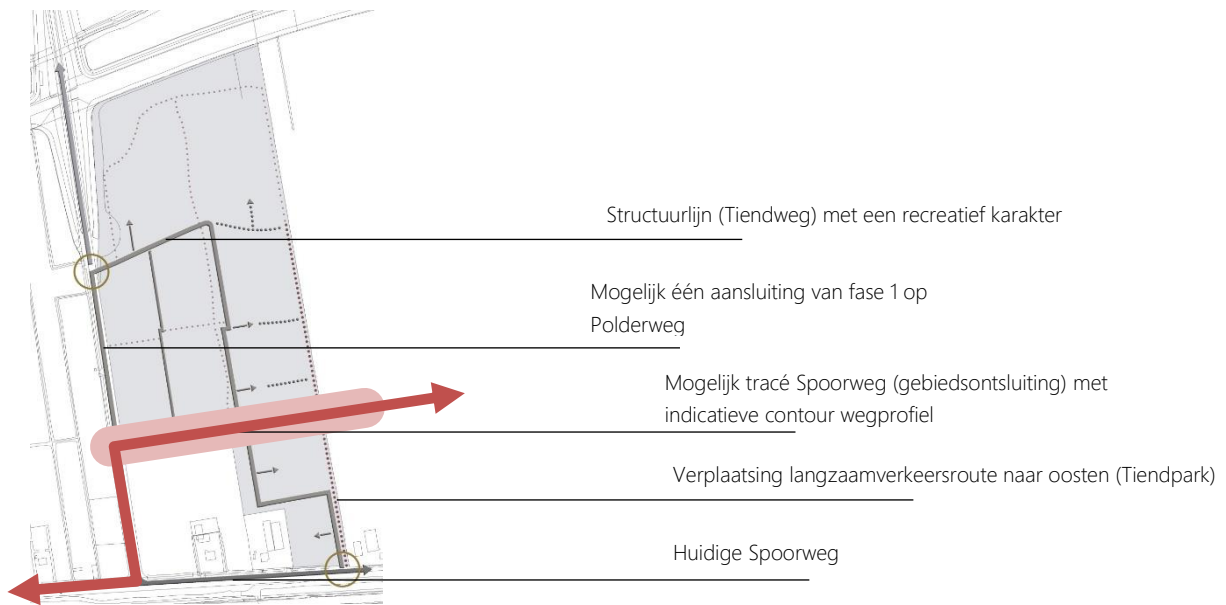
Afbeelding Hoofdstructuur SPvE met aanpassingen

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:

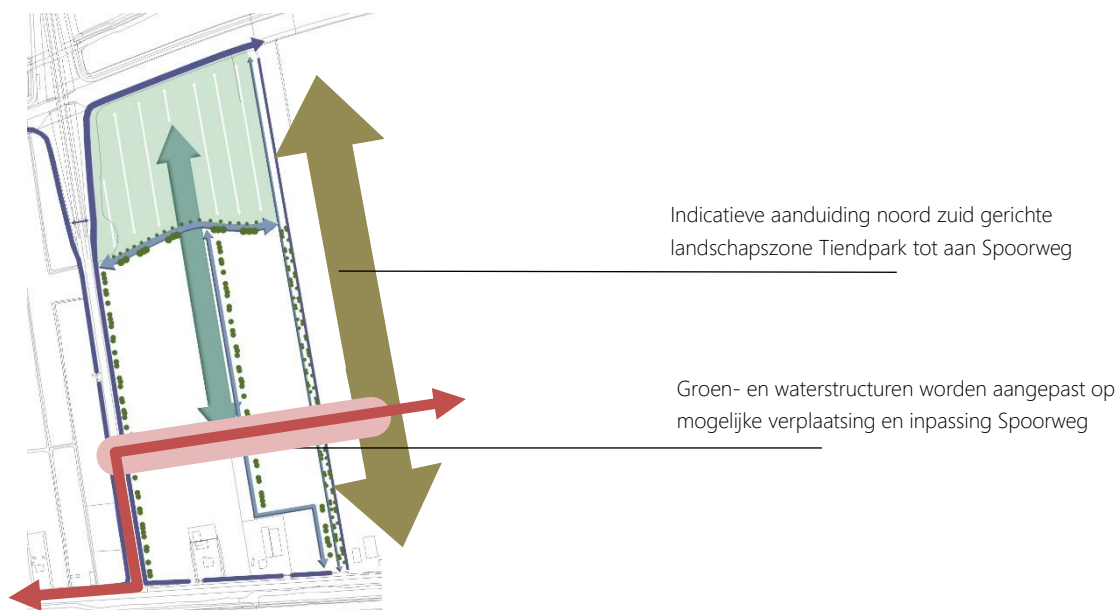
- Bij een verlegging van de Spoorweg in noordelijke richting wordt fase 1 opgedeeld in twee delen. Een groter plandeel ten noorden van de nieuwe Spoorweg en een kleiner plandeel aan de zuidzijde. De contour van het wegprofiel wordt voorlopig vrijgelaten van ontwikkelingen. Aansluitingen op de omringende 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:

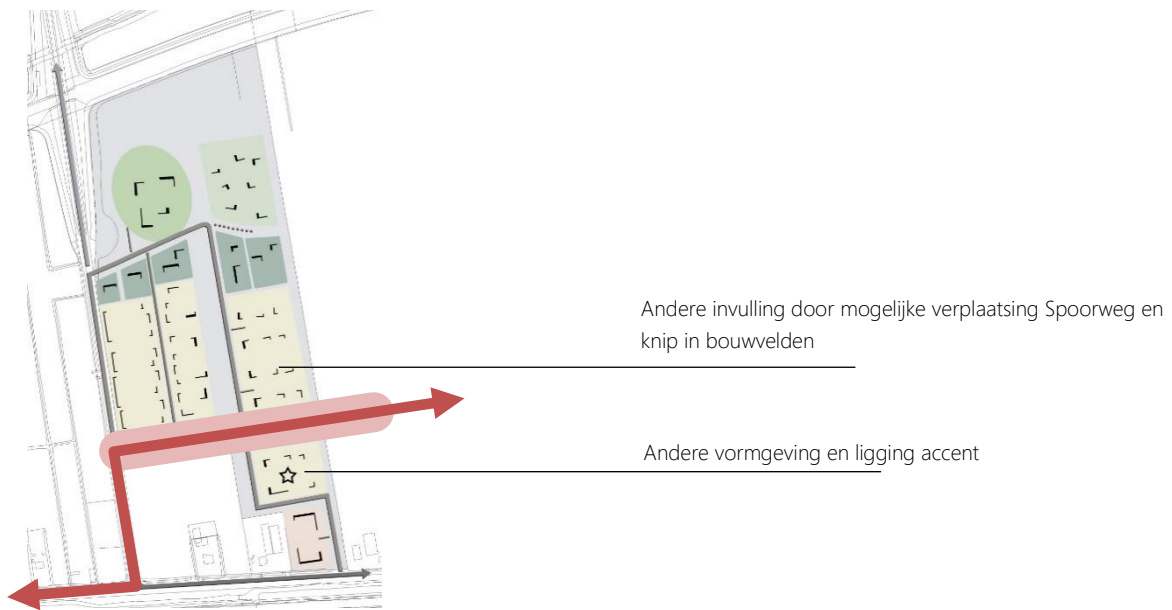
- De groen- en waterstructuren volgen de nieuwe ontsluitingsstructuur in het gebied en sluiten aan op de ruimtelijke visie voor het landschappelijke raamwerk. De structuur wijkt daarmee op punten af van het SPvE. Het karakter van het nieuwe raamwerk komt overeen.



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