

SPACE VALUE



DE ROKERIJ

STEDENBOUWKUNDIG PROGRAMMA VAN EISEN

COLOFON

Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen
voor De Rokerij is opgesteld door:

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

In opdracht van:



In samenwerking met:



definitief d.d. 1 mei 2019
t.b.v. vaststelling door college van B&W

INHOUDSOPGAVE

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 Bouwvelden en programma	15
2.4 Groen en waterbering	17
2.5 Proefverkaveling	19
3. BEELDKWALITEIT	
3.1 Streefbeelden architectuur	21
3.2 Streefbeelden openbare ruimte	23
3.3 Borging door supervisie	25



Foto huidige bebouwing

1. INLEIDING

1.1 INLEIDING

Voor u ligt het Stedenbouwkundig Programma van Eisen voor de ontwikkeling van De Rokerij in Boven-Hardinxveld. Het voornemen is deze bedrijfslocatie, in lijn met het gemeentelijk beleid, te transformeren tot een woongebied. De locatie ligt aan de Merwede op een markante plek aan de Rivierdijk en vormt een schakel tussen de Merwede en het centrum van Boven-Hardinxveld. Dit biedt kansen voor het realiseren van een uniek woonmilieu.

Bij de planvoorbereiding hebben gemeente Hardinxveld-Giessendam, Blokland Bouwpartners, de grondeigenaar en belanghebbenden in vorm van een klankbordgroep, 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, en 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 benodigde aanpassingen buiten het plangebied;
- het geven van inzicht in de ontsluitingsstructuur van de locatie in relatie tot de aansluiting op De Buurt en De Rivierdijk;
- 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 en 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 Blokland Bouwpartners zal worden opgesteld.



Studie-, project- en plangebied

1.3 AFBAKENING VAN HET GEBIED

In het SPvE wordt onderscheid gemaakt in drie gebieden:

het plangebied

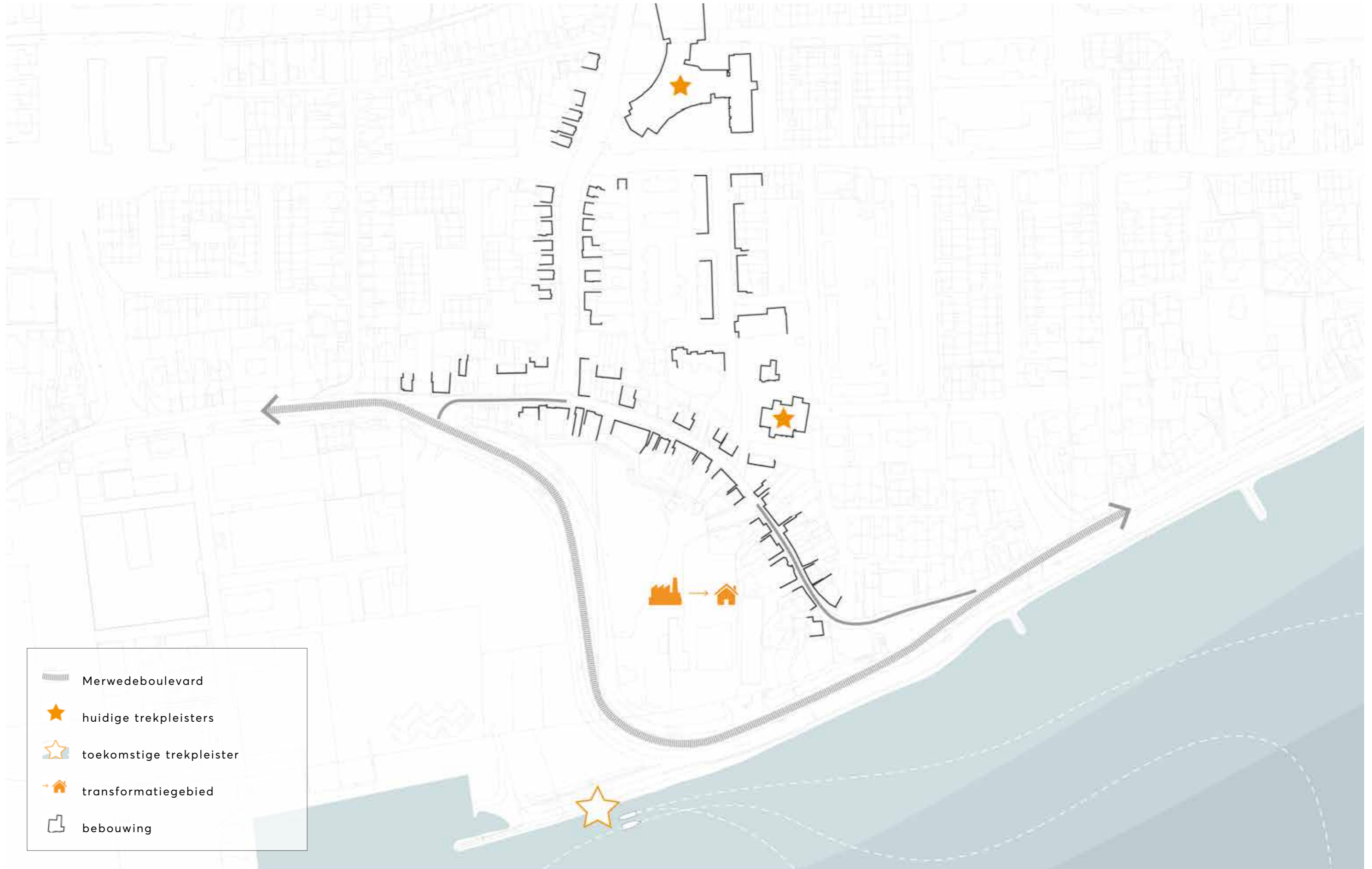
Hiertoe behoren de gronden in eigendom van Blokland Bouwpartners, dan wel de gronden waarvoor de ontwikkelaar een overeenkomst heeft gesloten met betreffende eigenaar bij start van de herontwikkeling. Het plangebied volgt de kadastrale lijnen van de grondeigendommen (zie nevenstaande luchtfoto).

het projectgebied

Het projectgebied betreft het gebied waar ingrepen nodig zouden kunnen zijn ten gevolge van ontwikkeling van het plan. Dit kunnen ook gronden betreffen die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer.

het studiegebied

Het plangebied staat in relatie tot een groter, omliggend studiegebied. Het betreft het gebied dat in meer of mindere mate invloed zal ondervinden van de ontwikkelingen van de Rokerij. Dit omvat bijvoorbeeld de woningen aan de rand van het plangebied, het industrieterrein ten zuidwesten van het plangebied en de Rivierdijk aan de Merwede.

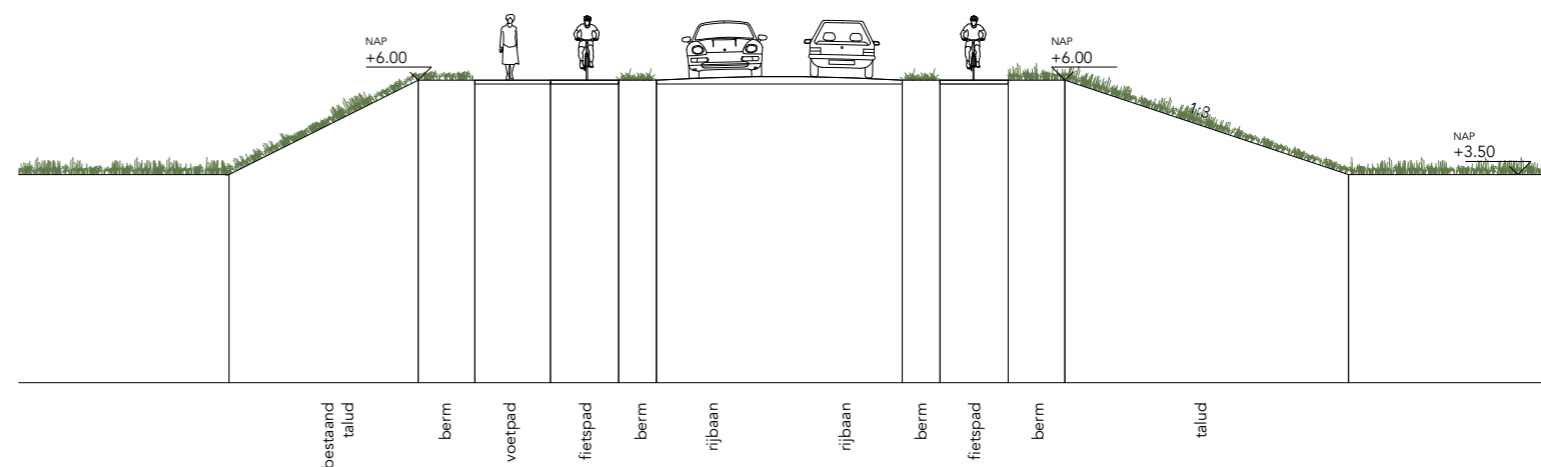


1.4 AMBITIE

De Rokerij is een unieke voormalige buitendijkse locatie direct aan de rivier de Merwede en dichtbij het centrum van Boven-Hardinxveld. Momenteel is het gebied ingericht als bedrijfslocatie. De huidige opstallen zijn verouderd en (deels) niet meer in gebruik. Blokland Bouwpartners heeft het initiatief genomen om de locatie te transformeren tot een aantrekkelijk woongebied met een bijzonder waterfront. Hierbij dient het plan zich te verhouden tot de kleinschalige dijkwoningen aan de Buurt en de grotere schaal van de rivier.

De ontwikkeling van De Rokerij biedt tevens kansen om voor langzaamverkeer een verbinding te leggen tussen het centrum van Boven-Hardinxveld en de toekomstige 'Merwedeboulevard'. Met het transformeren van de Rivierdijk naar 'Merwedeboulevard' streeft de gemeente ernaar de toegankelijkheid van de rivier voor langzaamverkeer te verbeteren en de oevers van de rivier te activeren. Het realiseren van de 'Merwedeboulevard' staat los van de ontwikkeling van De Rokerij, maar in de planopzet is wel rekening gehouden met het benodigde ruimtebeslag hiervoor.

Begin 2018 is er door Blokland Bouwpartners een selectie van twee architectenbureaus georganiseerd. Zij zijn gevraagd hun visie op de opgave te geven. Naar aanleiding van deze presentaties is architectenbureau Van Es geselecteerd om de architectuur onder supervisie van Spacevalue vorm te geven. De kracht in de benadering van Van Es architecten ligt in het inspelen op de cultuurhistorie van de plek, de (stijl-)verwijzing naar het industriële karakter van de locatie en de sterke relatie met de rivier. De architectuur en het ontwikkelplan zijn in hoofdlijnen samengevoegd in het SPvE.



toekomstig principeprofiel Merwedeboulevard



2. PLANBESCHRIJVING

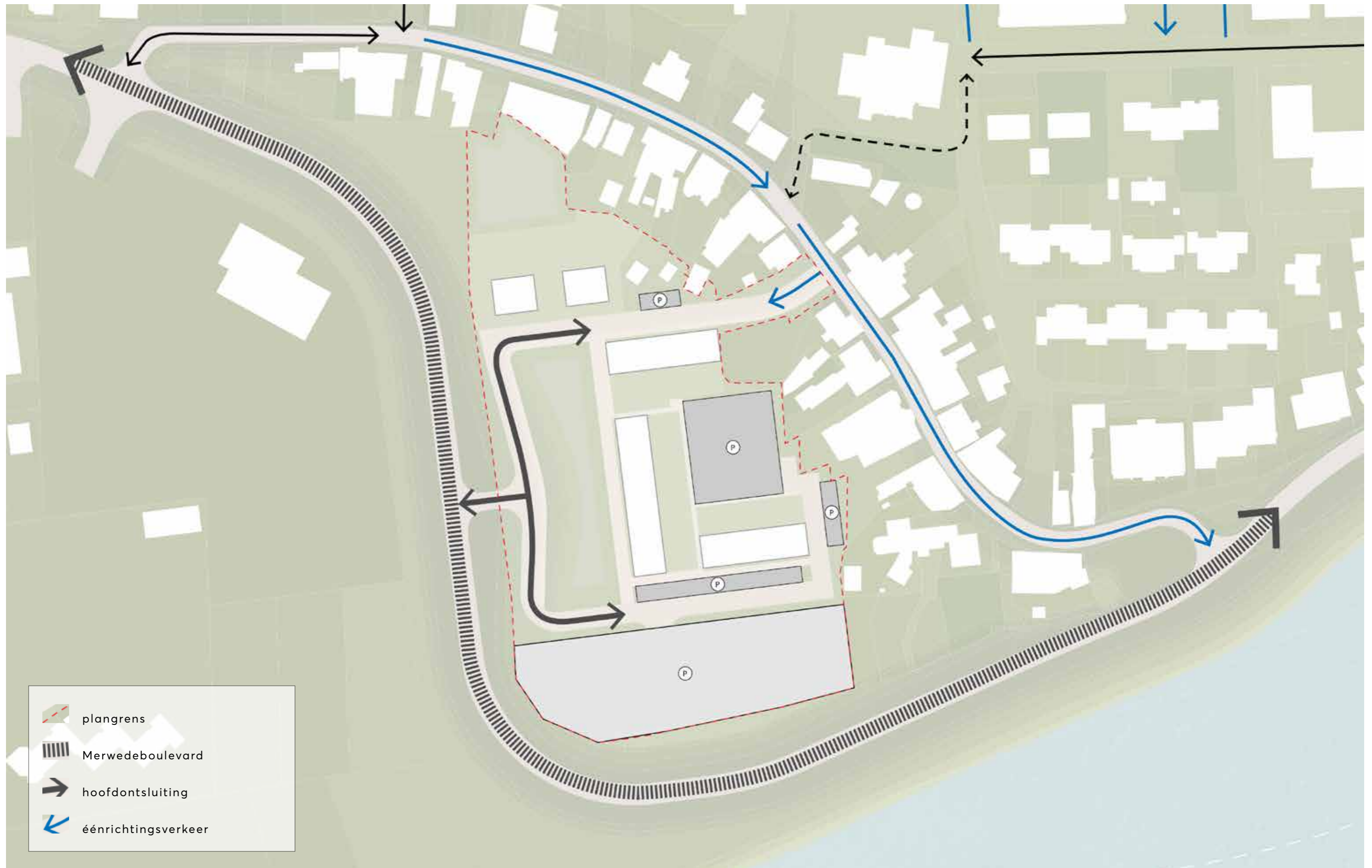
2.1 CONCEPT

Het plangebied transformeert naar een openbaar toegankelijk woongebied met goede (langzaamverkeer) verbindingen met de directe omgeving. En vormt een aantrekkelijke schakel tussen het dorpscentrum en de Merwede.

Binnen het plangebied is een driedeling in woonmilieus te onderscheiden. Aan het waterfront staan losse bouwvolumes met appartementen met weids uitzicht over de Merwede. Centraal in het plangebied is een alzijdig bouwblok met grondgebonden woningen voorzien. En aansluitend op De Buurt zijn grondgebonden woningen in een lossere verkaveling voorzien. Hiermee ontstaat een opbouw in volumes en dichtheid van het dijklint van De Buurt naar de rivier.

De voorgestelde opzet biedt ruimte voor zichtlijnen vanuit De Buurt en het plangebied richting de rivier en het realiseren van langzaamverkeersroutes en waterbergingsmogelijkheden.

De ontsluiting van het plangebied is voorzien vanaf de Rivierdijk aan de westzijde van het plangebied en komt centraal het plangebied binnen. De aansluiting is gesitueerd in het midden van de twee bochten, zodat er maximaal zicht is. Alle woningen in het plangebied ontsluiten op dit punt. Op deze plek is ruimte gereserveerd voor groen en waterberging, om de aansluiting op de hoger gelegen Rivierdijk landschappelijk in te kunnen passen.



2.2 INFRASTRUCTUUR EN PARKEREN

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Rivierdijk. Vanaf dit punt loopt de weg via een hellingbaan tot aan het nieuwe maaiveldpeil. De te overbruggen hoogte is circa 2,5 m. Omdat de hellingbanen ook voor fietsers en voetgangers geschikt moeten zijn, is de helling maximaal 1:20.

In de uitwerking van de plannen zal onderzocht worden of de hellingbaan via de zuidzijde (langs de appartementen), via de noordzijde (langs de twee-onder-één-kap woningen) of via beide zijden het plangebied binnenkomt. In de proefverkaveling is rekening gehouden met het ruimtebeslag van alle opties.

Vanaf De Buurt is er enkel een éénrichtingsaansluiting het plangebied in. Daarnaast is er rekening gehouden met de mogelijkheid tot het realiseren van extra parkeerplaatsen hier voor omwonenden. Ter ontlasting van de parkeerdruk op De Buurt. De verwachting is bovendien dat met deze opzet de verkeersdruk op het tweede deel van De Buurt zal afnemen.

Omdat het woongebied een 30 km/u regime krijgt, is het niet noodzakelijk vrijliggende voet- en/of fietspaden aan te leggen. Parkeren is alleen toegestaan op eigen terrein (privékavel of gebouwde parkeervoorziening onder de appartementen) of in de parkeervakken. In bouwveld II zijn de parkeerplaatsen aan de binnenzijde van het bouwblok voorzien. Op deze manier wordt het parkeren aan het zicht onttrokken en ontstaan mogelijkheden om de bestaande percelen aan De Buurt een achteringang te geven.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen is gerelateerd aan het aantal woningen en de woningtypologie. Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan gaat uit van de maximale parkeernorm (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) conform de CROW publicatie 317.

Concreet gelden onderstaande normen voor De Rokerij:	
vrijstaande woning (koop)	2,7 p.p. per woning
twee-onder-één-kap woning (koop)	2,6 p.p. per woning
rijwoning (koop)	2,4 p.p. per woning
appartementen (koop)	2,5 p.p. per appartement

Voor parkeren op eigen terrein geldt:

- 2 plaatsen achter elkaar bij een twee-onder-één-kap woning, telt mee als 1,5 plaats;
- 2 plaatsen achter elkaar bij een vrijstaande woning, telt mee als 1,5 plaats.

Uitgangspunt bij de appartementen is om minimaal 2 parkeerplaatsen per appartement in de gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Op basis van de proefverkaveling kan geconcludeerd worden dat het plan voldoende ruimte biedt voor het benodigde parkeren.



Bouwvelden

2.3 BOUWVELDEN EN PROGRAMMA

Het programma voor De Rokerij bestaat uit maximaal 60 woningen, waarvan de helft grondgebonden is en de helft gestapeld. De variatie in woningtypen en -categorieën maakt De Rokerij tot een aantrekkelijk woongebied voor verschillende doelgroepen.

Het plangebied bestaat uit drie bouwvelden. Aan de Rivierdijk biedt bouwveld I ruimte aan drie losstaande appartementengebouwen. Deze variëren in hoogte van vier tot maximaal zes bouwlagen ten opzichte van de Rivierdijk. De appartementengebouwen hebben hun entree op maaiveld in het plangebied en staan op een gebouwde parkeervoorziening. Per bouwlaag worden er twee tot drie appartementen gerealiseerd. Hierdoor hebben alle appartementen uitzicht op de Merwede. Omdat de geluidsbelasting van de Rivierdijk en het naastgelegen bedrijventerrein van invloed is op de positionering en hoogte van de appartementengebouwen, zal in de uitwerking het ontwerp van de architect vroegtijdig getoetst moeten worden.

De gebouwde parkeervoorziening onder de appartementengebouwen vraagt om landschappelijke inpassing. Dit kan bereikt worden door het talud van de dijk aan te laten sluiten op het dak van de parkeervoorziening. Door sedum toe te passen als dakbedekking, ontstaat een groen tapijt tussen de gebouwen door. Aan de zijde van de grondgebonden woningen kan door middel van een groen talud en/of beplanting de parkeervoorziening worden ingepast.

Bouwveld II biedt ruimte aan grondgebonden eengezinswoningen. De woningen worden zo gesitueerd dat er een alzijdig bouwblok ontstaat. Een robuust volume refererend aan de cultuurhistorie van de plek en het industriële karakter van de locatie. In de uitwerkingsfase vraagt het ontwerp van de overgangen van zij- en achtertuinen naar het openbaar gebied hier extra aandacht.

De woningen in dit bouwblok hebben een korte verharde voortuin/stoep en parkeren aan de binnenzijde van het bouwblok. De bouwhoogte van de woningen is maximaal 2 bouwlagen met kap.

Bouwveld III biedt ruimte aan grondgebonden woningen in een losse verkaveling (vrijstaande, twee-onder-één-kap of levensloopbestendige woningen). De woningen zijn georiënteerd op de openbare weg en sluiten met de achtertuinen aan op de bestaande achtertuinen en de waterberging die globaal is voorzien achter het pand De Buurt 12. De bouwhoogte van deze woningen is maximaal 2 bouwlagen met kap.

De rij- en hoekwoningen zijn opgebouwd uit verschillende prijs categorieën, van goedkoop tot middelduur. Twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen liggen in de prijs categorie duur. De appartementen variëren van middelduur tot duur.



Groen en waterberging

2.4 GROEN EN WATERBERGING

Het projectgebied kent in de huidige situatie veel hoogteverschillen. Aan de noordzijde bevindt zich de bebouwde dijk van De Buurt (NAP +5,0 m). De zuidzijde van de locatie sluit aan op de Rivierdijk (NAP +6,0 m). Het deel met de bedrijfsbebouwing ligt lager (NAP +3,0 m), evenals de tuin aan de westzijde (NAP +2,0 m).

Op basis van inmetingen van de huidige maaiveldhoogte en de hoogte van de achtertuinen van de woningen aan De Buurt, is besloten het nieuwe maaiveld op één ontwerphoogte aan te leggen. De ontwerphoogte ligt rond NAP +3,75 m. Hiermee sluit het plangebied nagenoeg overal aan op de bestaande hoogtes van de achtertuinen. Het hoogteverschil tussen het maaiveld en de kruin van de Rivierdijk wordt opgevangen door middel van een gebouwde parkeervoorziening, waar de appartementengebouwen bovenop komen te staan. Op deze manier kijken alle appartementen uit over de Merwede. Aan de noordzijde van het plangebied en centraal bij de entree vanaf de Rivierdijk zijn wadi's voorzien. Deze liggen lager en dienen voor het opvangen van hemelwater. Als het niet regent, staan de wadi's droog.

Om wateroverlast in het nieuwe woongebied en de aangrenzende percelen te voorkomen dient het 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 waterhuishoudkundige gebied 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 ontwerpbuïen. Voor deze locatie is de ontwerpbuï T=100+10%-neerslag maatgevend. Hierbij is een peilstijging toegestaan tot laagste putdekselhoogte op wijkniveau. De vuistregel is: 664 m³ berging per ha verhard oppervlak.

Tevens dient bij de (her)inrichting van het plangebied ten behoeve van de waterhuishouding rekening te worden gehouden met de beschermingszone van de waterkering. Hiervoor zijn de legervoorschriften (voor de dijk) van het waterschap van toepassing.

Op basis van deze uitgangspunten is de proefverkaveling globaal doorgerekend ten aanzien van de wateropgave. De verwachting is dat de wateropgave volledig binnen het plangebied opgelost kan worden. In de berekening is nog geen rekening gehouden met mogelijke positieve effecten van bijvoorbeeld het realiseren van een groen dak op de gebouwde parkeervoorziening en/of het toepassen van halfverharding.



2.5 PROEFVERKAVELING

Gebaseerd op het SPvE wordt het plan voor De Rokerij nader uitgewerkt tot een definitief stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan voor de buitenruimte. Aan de hand van het voorziene programma is een proefverkaveling opgesteld. Deze is op nevenstaande pagina afgebeeld. Aan deze tekening kunnen geen rechten worden ontleend. Zaken als de exacte positionering en maatvoering van de ontsluiting, verdeling van woningtypen en parkeerplaatsen, etc. liggen nog niet vast.



Inspiratiebeelden architectuur

3. BEELDKWALITEIT

3.1 STREEFBEELDEN ARCHITECTUUR

Gestreefd wordt naar een herkenbare, eenduidige projectidentiteit waarbij relatie gelegd wordt met het historisch verleden als buitendijkse werf.

Het plan kent grotere en kleine volumes die kunnen refereren aan de industriële (historische) havenarchitectuur. Deze architectuur kenmerkt zich door een robuuste, doelmatige en eenvoudige vormgeving. Rijkheid in het metselwerk en architectuurgrammatica zorgt ervoor dat het plan een menselijke schaal krijgt. Hoewel baksteen het meest gebruikte materiaal is, kunnen hout, metaal en glas als ondersteunende materialen voorkomen.

Door gebruik te maken van een beperkt kleurenspectrum en materiaalkeuze ontstaat er samenhang tussen de grondgebonden woningen en de appartementengebouwen.

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

Het vanuit de historie robuuste, nautische karakter van het gebied wordt vertaald in de sfeer van de openbare ruimte. De architectuur en buitenruimte worden in nauwe samenhang met elkaar ontworpen.

De schaal en maat van de openbare ruimte voelt alsof het gemaakt is voor de industrie. Oude relikwieën, zoals bijvoorbeeld een scheepshelling of lier, verwijzen naar het historisch gebruik van De Rokerij. Door extensief onderhoud groeien gebiedseigen bomen, heester en bloemrijke graslanden tussen de bestrating, de oude relikwieën en inrichtingselementen door. De centrale groene ruimte met wadi biedt tevens ruimte aan houten speelaanleidingen.

Door groffe verhardingsmaterialen (zoals geborsteld beton, stelconplaten, asfalt) te combineren met elementenverharding (zoals kinderkopjes, gebakken klinkers of hout) ontstaat een robuuste openbare ruimte met verblijfskwaliteit. Minder intensief gebruikte paden en parkeervakken kunnen voorzien worden van halfverharding.



Foto huidige bebouwing plangebied

3.3 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 De Rokerij 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.

