



Nota van Uitgangspunten Oude Uitbreiding West Sliedrecht

December 2008

Inhoudsopgave

Inleiding

Stedenbouwkundig plan

Verkeer en parkeren

Architectuur

Erfafscheidingen

Groen en spelen



Inleiding

Naar aanleiding van een uitgebreide inventarisatie van de 224 sociale huurwoningen in de Oude Uitbreiding West heeft Tablis Wonen begin 2007 geconcludeerd dat gekozen diende te worden voor een aanpak waarin de bestaande woningen vervangen diende te worden door nieuwbouw. Middels het vaststellen van de 'Startnotitie Oude Uitbreiding West' heeft de gemeenteraad van Sliedrecht op 19 mei 2008 besloten onder het stellen van (rand-) voorwaarden haar medewerking te verlenen aan de voorgenomen plannen van Tablis Wonen. Het in deze Nota van Uitgangspunten gepresenteerde plan voor de Oude Uitbreiding West is een vertaling van de wensen van Tablis Wonen enerzijds en de door de gemeente gestelde randvoorwaarden anderzijds. Algemeen uitgangspunt en doel bij het tot stand komen van het stedenbouwkundig plan in combinatie met de Nota van Uitgangspunten is dat het moet bijdragen aan de overtuiging dat het waardevolle verleden van de Oude Uitbreiding West een nog betere toekomst staat te wachten.

Stedenbouwkundig wil het plan, met handhaving van de bestaande infrastructuur, een waardevol kleinschalig woonmilieu creëren dat zo veel mogelijk aansluit bij het bestaande karakter van de wijk. Naast het voor de toekomst waarborgen van eigentijdse kwalitatief goede woningen is uitgangspunt om in het plan ook ruim aandacht te besteden aan een meerwaarde voor de gehele wijk op het gebied van leefbaarheid en de totale woonomgeving. Bijzondere aandacht is dan ook besteed aan de openbare ruimte: parkeren, verkeer, groen en architectuur.

Deze Nota van Uitgangspunten is het resultaat van een nauw samenspel tussen betrokken partijen en de bewoners van de wijk Oude Uitbreiding West. Naar de mening van alle betrokken partijen biedt de inhoud van deze Nota van Uitgangspunten als toetsingskader een helder uitgangspunt en een solide basis voor de nadere planontwikkeling en is derhalve een belangrijke stap in het proces om te komen tot een vernieuwde Oude Uitbreiding West.

Stedenbouwkundige plan

Met de door de gemeenteraad vastgestelde startnotitie (d.d. 19 mei 2008) als uitgangspunt is er voor gekozen de huidige infra- en verkeersstructuur zoveel mogelijk te handhaven. Belangrijkste bouwvolume-elementen van het stedenbouwkundig plan zijn:

- zo veel mogelijk grondgebonden eengezinswoningen realiseren,
- incidenteel, namelijk in ieder van de drie deelgebieden een keer, gestapelde bouw te realiseren, te weten in deelgebied A aan de Wilhelminastraat, in deelgebied B aan de Julianastraat i.c.m. het nieuw te vormen 'Julianaplein' en in deelgebied C aan de Havenstraat op de hoek waar deze samenkomt met de A.W. de Landgraafstraat,
- de gesloten bouwstructuur, waar de integraal ontworpen erfafscheidingen onderdeel vanuit maken,

- een breder straatprofiel in relatie tot de te bouwen volumes (meestal twee lagen met kap),
- een kleinschalige plastische gevelstructuur door bijvoorbeeld sprongen in de gevellijn,
- de verschijningsvorm van kappen zoals in de bestaande bebouwing.

Programmatabel Oude Uitbreiding West

	huurwoningen		koopwoningen			bestaande woningen
	e.g.w.	app.	starters woningen	e.g.w.	app.	
blok 1	23		10	5		39
blok 2	14	25		11		
blok 3				29		46
blok 4	4	33				
blok 5	10					39
blok 6	9	18			24	
blok 7	15			19		
totaal	75	76	10	64	24	124
	151		10	88		
	65%			35%		

Differentiatie huurwoningen

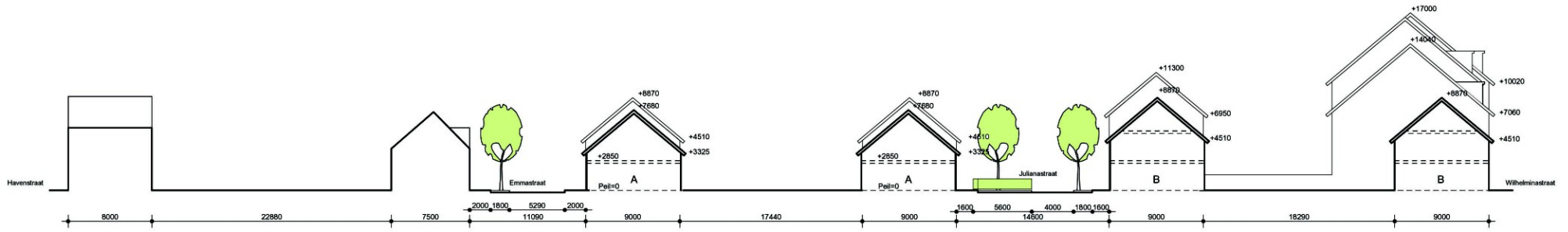
bruto vloeropp. (bvo)	e.g.w.	app.	totaal
65 – 70 m2		3	3
70 – 75 m2		3	3
80 – 85 m2		3	3
90 – 95 m2		31	31
95 – 100 m2	26	36	62
130 – 135 m2	47		47
145 – 150 m2	2		2

* de starterswoningen zijn de bestaande woningen aan de Emmastraat, die een schilrenovatie krijgen

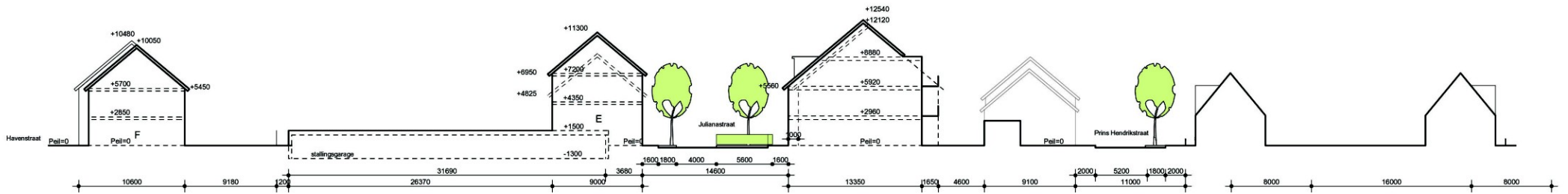


- A,B,C,D,E,F,F+
- 2+,3+
- kavelgrens
- doorsnede aanduiding
- grens deelgebied
- verkeersrichting
- doodlopend voor autoverkeer
- boom
- tuin
- tuin op parkeerdek
- haag
- groen begroeide wand
- tuinmuur
- parkeerplaats
- ▴ dakkapel
- ▴ toegang kopvel woning
- huurwoning
- koopwoning
- berging tbv appartementen

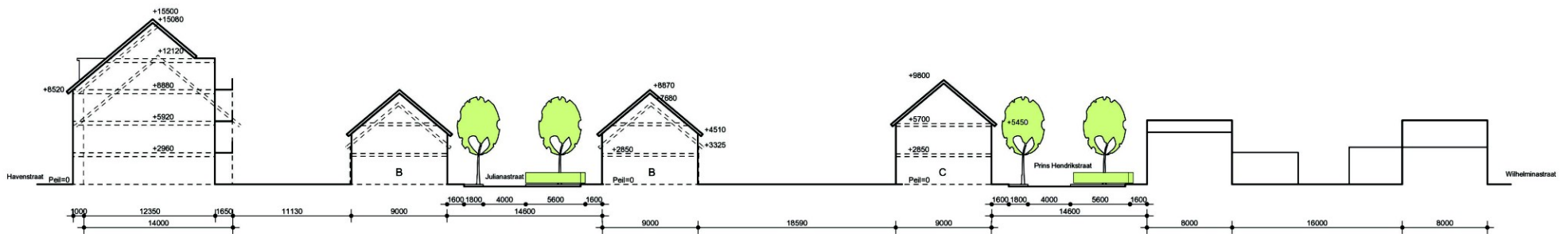




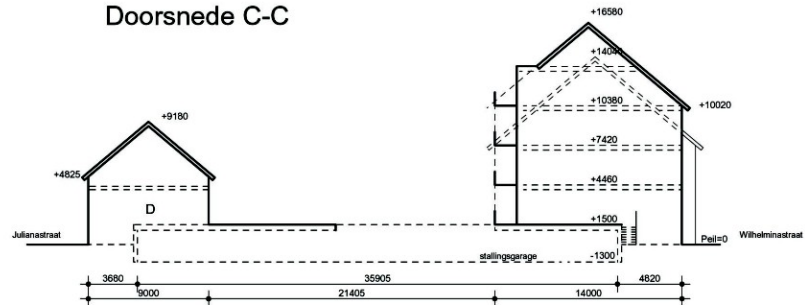
Doorsnede A-A



Doorsnede B-B



Doorsnede C-C



Doorsnede D-D

Verkeer en parkeren

Langzaam verkeer

De bestaande infra- en verkeersstructuur worden zoveel mogelijk gehandhaafd, waarbij wel het totale straatprofiel wordt verbreed. In afwijking hierop wordt centraal in het plan het 'Julianaplein' gecreëerd. De straten zullen het plein niet doorkruisen, maar worden langs de randen om de bebouwing geleid. Autoverkeer zal het plein niet kruisen, wel zal het plein toegankelijk zijn voor langzaam verkeer.

Autoverkeer

Om zo weinig mogelijk verkeersbewegingen in de wijk zelf te krijgen wordt de huidige éénrichtingsverkeer structuur gehandhaafd. Dit houdt in dat het verkeer zich naar de periferie van de wijk verplaatst, namelijk naar de Havenstraat en de Wilhelminastraat. De twee te bouwen parkeervoorzieningen in blok 2 en 3 worden in dit patroon meegenomen; de in- en uitgang van blok 2 komt in de Wilhelminastraat en die van blok 3 in de Middenstraat.

Parkeren

De huidige opzet van de wijk bestaat uit 224 huurwoningen en 124 woningen in particulier eigendom.

Uit een telling van de parkeerplaatsen blijkt dat er 400 plaatsen in de wijk aanwezig zijn. De bestaande situatie komt neer op een parkeernorm van 1,1 parkeerplaats per woning.

Met betrekking tot het parkeren is in het nieuwe stedenbouwkundig plan de wijk Oude Uitbreiding West in drie deelgebieden opgedeeld. Per deelgebied is er een berekening van de parkeerbalans gemaakt.

In de berekening is bij de bestaande particuliere woningen uitgegaan van de bestaande parkeernorm in de huidige wijk. Voor de nieuwe woningen, zowel koop als huur, worden de parkeernormen, welke zijn omschreven in de ASVV 2004, gehanteerd.

Inventarisatie parkeerplaatsen huidige situatie Oude Uitbreiding West;
parkeren vindt plaats in de vakken

	langs	haaks	visgraat	Totaal
Emmastraat				
subtotaal	30	0	0	30
Havenstraat				
- Dr. Langeveldplein-Klopstraat	12	0	0	12
- Klopstraat-Zuiderstraat	6	0	0	6
- Zuiderstraat-Middenstraat	12	0	0	12
- Middenstraat-A.W. de Landgraafstraat	11	0	0	11
subtotaal	41	0	0	41
Prins Hendrikstraat				
- Noorderstraat-Middenstraat	19	0	0	19
- Middenstraat-A.W. de Landgraafstraat	33	0	0	33
subtotaal	52	0	0	52
Julianastraat				
- A.W. de Landgraafstraat-Middenstraat	25	0	0	25
- Middenstraat-Noorderstraat	20	0	0	20
- Noorderstraat-Dr. Langeveldplein	30	5	0	35
subtotaal	75	5	0	80
Klopstraat				
- Havenstraat-Emmastraat	9	0	0	9
- Emmastraat-Julianastraat	0	10	0	10
subtotaal	9	10	0	19
A.W. de Landgraafstraat				
- Havenstraat-Julianastraat	0	8	0	8
- Julianastraat-Prins Hendrikstraat	0	0	0	0
- Prins Hendrikstraat-Wilhelminastraat	0	0	0	0
subtotaal	0	8	0	8
Middenstraat				
- Wilhelminastraat-Prins Hendrikstraat	5	0	0	5
- Prins Hendrikstraat-Julianastraat	0	10	0	10
- Julianastraat-Havenstraat	16	0	0	16
subtotaal	21	10	0	31
Noorderstraat				
subtotaal	0	11	0	11
Wilhelminastraat				
- A.W. de Landgraafstraat-Middenstraat	30	0	7	37
- Middenstraat-Noorderstraat	10	15	0	25
- Noorderstraat-Kerkstraat	0	34	0	34
subtotaal	40	49	7	96
Zuiderstraat				
- Havenstraat-Julianastraat	18	0	0	18
- Julianastraat-Prins Hendrikstraat	0	14	0	14
subtotaal	18	14	0	32
Totaal	286	107	7	400

Onderstaand de gehanteerde parkeernormen per sector:

- bestaande woningen 1,1 pp per won.
- nieuwe huurwoningen 1,4 pp per won.
- nieuwe koopwoningen 1,8 pp per won.

Parkeren in stedenbouwkundig ontwerp

In het stedenbouwkundig ontwerp is in de straatprofielen ruimte gereserveerd voor parkeren in het openbaar gebied.

Daarnaast wordt er op een tweetal plekken in het plan een gebouwde parkeervoorziening aangebracht. Deze gebouwde parkeervoorzieningen worden half verdiept aangebracht. Dit betekent op ongeveer 1,5 meter diepte ten opzichte van het maaiveld.

De parkeerplaatsen in deze gebouwde parkeervoorzieningen zullen worden toegewezen/gekoppeld aan zowel koop- als huurwoningen/ -appartementen.

Conclusie

Naar aanleiding van de analyse kan worden geconcludeerd dat in de totale wijk een tekort is van 4,6 parkeerplaatsen, dit tekort is 0,9% op een totaal van 515 parkeerplaatsen.

Daar dit te kort minimaal is en er voldoende parkeergelegenheid is op de laad- en loswal aan de haven, die niet is meegerekend in de parkeerbalans, kan worden geconcludeerd dat er voldoende parkeergelegenheid in de totale wijk is, rekening houdend met de parkeernormen uit de ASVV 2004.

Als de parkeerbalans per deelgebied wordt gezien, kan worden geconcludeerd dat in deelgebied A en B meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan benodigd, hier is dus sprake van een overschot. In deelgebied C is daarentegen een substantieel tekort.

Om deze onbalans tussen de verschillende deelgebieden te minimaliseren, zullen 16 van de 66 aanwezige parkeerplaatsen in de gebouwde parkeervoorziening in blok 3 worden toegewezen aan de appartementen in blok 6, hetzij koop-, hetzij huurappartementen.

Door deze toewijzing is er een goede balans tussen de verschillende deelgebieden.

Oude Uitbreiding West te Sliedrecht

Analyse parkeren nieuwe situatie

Datum: 24-10-2008 gewijzigd: 09-12-2008

Ref. VDV-131303-v7

Parkeerbalans									
	norm	deelgebied A		deelgebied B		deelgebied C		totaal	
		aantal won	benodigd pp	aantal won	benodigd pp	aantal won	benodigd pp	aantal won	benodigd pp
bestaande woningen	1,1	49	53,9	46	50,6	39	42,9	134	147,4
huurwoningen	1,4	72	100,8	37	51,8	46	64,4	155	217
koopwoningen	1,8	16	28,8	29	52,2	39	70,2	84	151,2
<i>ttl benodigd</i>			183,5		154,6		177,5	373	515,6
aantal in openb. geb.			123		102		156		381
aantal bebouwd			64		66		0		130
<i>ttl beschikbaar</i>			187		168		156		511
SALDO			3,5		13,4		-21,5		-4,6

Verschuiving zie toelichting		3,5		-2,6		-5,5		-4,6
-------------------------------------	--	------------	--	-------------	--	-------------	--	-------------

Toelichting

In de parkeergarage in blok 3 zijn totaal 66 pp aanwezig. Hiervan zijn er 40 bestemd voor de koopwoningen in blok 3. Om de onbalans tussen de verschillende deelgebieden te minimaliseren zullen 16 parkeerplaatsen worden toegewezen aan de appartementen in blok 6, hetzij koop-, hetzij huurappartementen.

E.e.a. zal gaande de planontwikkeling verder worden uitgewerkt.





A.W. de Landgraafstraat

Van de Houte Willemsplein

blok 7

blok 4

blok 5

blok 6

blok 2
64 pp

blok 3
66 pp

blok 1

Deelgebied C

Deelgebied B

Deelgebied A

- RENVOOI
- grens deelgebied
- verkeersrichting
- doodlopend voor autoverkeer
- boom
- parkeerplaats
- berging tbv appartementen

130 pp gebouwd
285 pp op straat
96 pp Wilhelminastraat

Wilhelminastraat

Pms Hendrikstraat

Julianastraat

Havenstraat

Zuidstraat

De Ropstraat

Emmastraat

Langewegplein

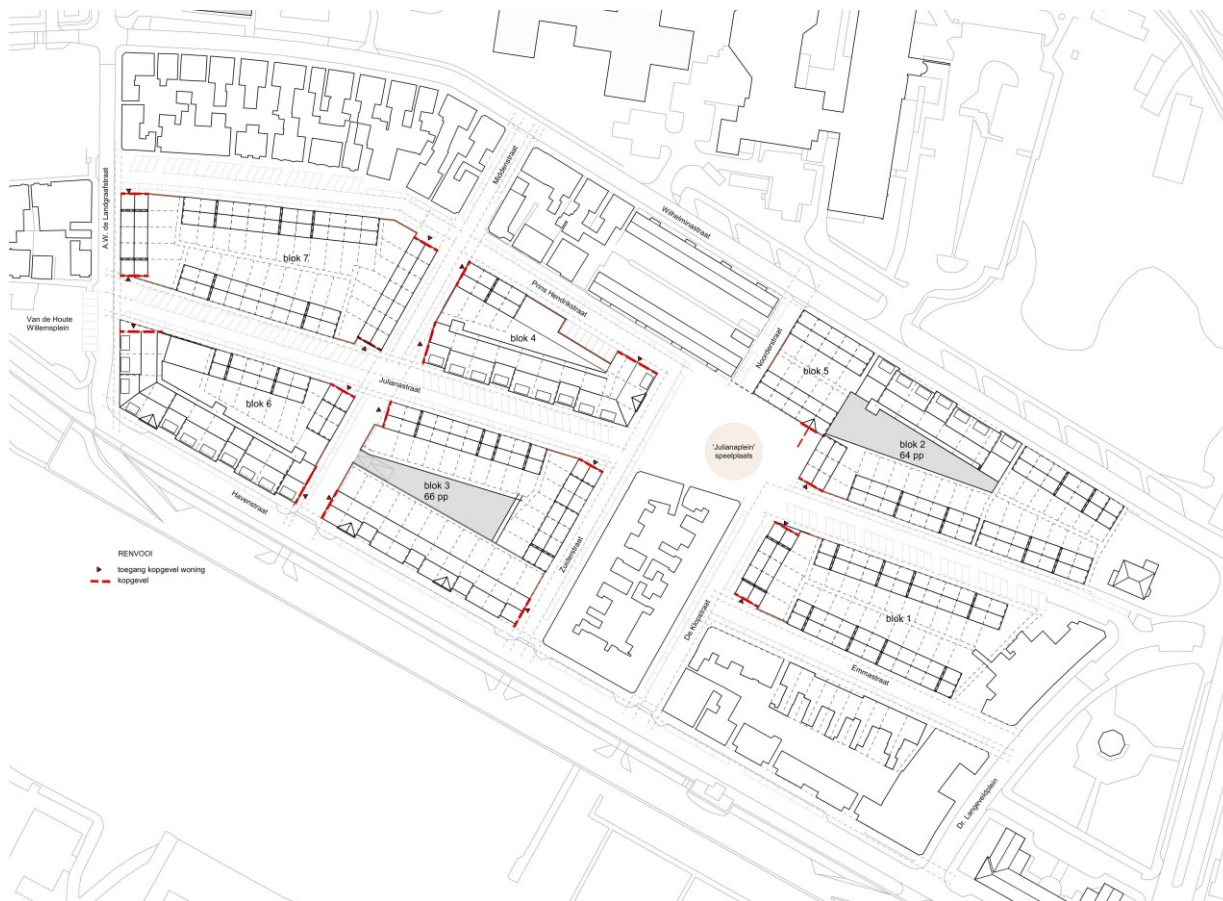
'Julianaplein'
speelplaats

Architectuur

Het uitgangspunt is dat de architectuur van de nieuwe bebouwing moet aansluiten op de aanwezige onderkende kleinschalige kwaliteiten van de wijk. Dit betekent niet dat ze historiserend moet zijn, maar wel dat ze blijk geeft van dezelfde zorgvuldigheid in detaillering en schaal; referentiebeeld hiervoor is de naastgelegen nieuwbouw aan de Wilhelminastraat. Karakteristiek is de kaparchitectuur in combinatie met het nu ook al aanwezige overwegend rode metselwerk. Een verfijning in de vorm van twee tinten metselwerk is mogelijk.

In dit verband moet ook de nodige aandacht besteed worden aan rollagen, neggen, plinten, overstekken, dakkapellen, detaillering van metselwerk, raamopeningen en entrees, balkons, dakranden, plasticiteit en reliëfwerking in de gevel (sprongen in gevels en kappen) e.d.





In de straten en op het plein moeten de gevels eenduidige architectonische verwantschap hebben, ook bij de combinatie van bestaande met nieuwe gevels; ze mogen typologisch wel verschillen t.o.v. elkaar. Er moet oog zijn voor een geëigende horizontale en verticale opbouw van de gevels; bijvoorbeeld lange doorgaande straten hebben een meer horizontale opbouw van de gevel, e.e.a. in relatie tot de te handhaven en de omliggende bebouwing.

De kopwoningen krijgen daar waar aangegeven een zijtoegang; de kopgevels moeten een bijdrage leveren aan de levendigheid in de straat.

In de verdere planontwikkeling zal nader onderzoek gedaan worden naar de adviezen voor de uitwerking uit de 'Checklist Beeldkwaliteit OUW Sliedrecht', opgesteld door de heer Norbruis, stedenbouwkundig adviseur van de gemeente Sliedrecht.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen in de rooilijn van de straat moeten mee ontworpen worden in dezelfde architectuur als de woongebouwen; deze kunnen bijdragen aan de karakteristiek van gesloten bouwblokken en dienen circa 1.8 m hoog te zijn.



Groen en spelen

Bomen dragen sterk bij aan de beeld- en leefkwaliteit in de wijk; mede daarom is er voor een breder straatprofiel gekozen zodat aan beide zijden van de straat bomen geplaatst kunnen worden; wel moet getracht worden zoveel mogelijk bestaande bomen te handhaven. De bestaande vleugelnootbomen aan De Klopstraat worden binnen de wijk of elders in de gemeente Sliedrecht verplaatst.

Om het groene karakter in de straten te ondersteunen moeten er ook hagen in het straatbeeld komen; dit kan rondom parkeerplaatsen of tegen gevels aan. De totale haaglengte moet ongeveer 50% van de straatlengte zijn, uitgezonderd de Havenstraat.

Het plein halverwege de Julianastraat dient een groen karakter te krijgen bestemd voor kleine kinderen, voorzien van bomen maar zonder doorgaand verkeer en parkeren. Dit vergrote plein komt in de plaats van de speelplaats aan de Klopstraat en de nieuwe speelvoorzieningen worden tenminste gelijkwaardig aan wat nu aanwezig is.



Uitgave projectteam Oude Uitbreiding West