

Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht

Oktober 2023



Gemeente
Sliedrecht

Leeswijzer

Hoe wordt deze nota gebruikt?

Deze nota helpt bij het adviseren en te sturen op hoogbouw, verdichting en transformatie projecten. Regelmatig worden er nieuwe bouwinitiatieven kenbaar gemaakt door marktpartijen. De gemeente gaat altijd de dialoog aan met de initiatiefnemers en verleent uiteindelijk wel of niet een vergunning. Tot op heden was er geen beleid in Sliedrecht over hoogbouw of gewenste ruimtelijke kwaliteiten in relatie tot deze verdichtingsinitiatieven. Met de principes en uitgangspunten uit de nota creëert de gemeente handvatten om voorstelbaar te zijn vanuit haar toekomstvisie voor heel Sliedrecht. Desalniettemin zal er op elke projectlocatie maatwerk nodig zijn om een prettige openbare ruimte te creëren. De principes uit deze nota vormen in dit opzicht een filter of drempel waar de initiatiefnemers van de verdichtingsprojecten zich tot te verhouden hebben. Na deze filtering zal het volgende stadium zijn: een set van stedenbouwkundige randvoorwaarden vast stellen en uiteraard participatie met omwonenden volgens de participatieleidraad.

In andere woorden, de gearceerde gebieden en de aangegeven sterretjes voor bebouwingsaccenten op de visiekaart in deze nota, zijn pas verdichtingslocaties op het moment dat een marktinitiatief in deze zone wordt ingediend en akkoord is bevonden. Inwoners die op dit moment in deze zones wonen hoeven dus niet te vrezen dat hier zomaar gesloopt zal worden. Enkel als er percelen vrijkomen, buurten volledig getransformeerd worden of als eigenaren hun pand zelf willen transformeren kan het eerdergenoemde proces op gang komen.

Voordelen van de nota:

- Handvat om te sturen op initiatieven vanuit een integrale toekomstvisie op verdichting van Sliedrecht.
- Voorkomt beoordeling/advisering op “postzegel niveau” (alleen kijken naar effect op de directe omgeving).
- Versterkt de ruimtelijke structuur van Sliedrecht.
- Stimuleert initiatiefnemers om hun project te laten aansluiten op Sliedrecht.
- Stimuleert initiatiefnemers om ruimtelijke kwaliteit toe te voegen in Sliedrecht met oog op de toekomst.

Voorwoord

Sliedrecht is continu in beweging. Gezinnen groeien, nieuwe bewoners dienen zich aan, woonwensen veranderen, ondernemers komen met plannen en iedereen onderhoudt zijn sociale contacten voor een praatje op straat, langs de lijn, in de kroeg of in de kring van de geloofsgemeenschap.

Al deze wensen komen fysiek samen in bouwplannen, maar de vrije ruimte in Sliedrecht is schaars. Om voor iedereen een woning te kunnen bouwen zullen we meer woningen op minder vierkante meters moeten bouwen. Door nu al na te denken over de toekomst, kunnen we door slim te verdichten ook juist ruimte vrij spelen voor groen en ontmoetingen. Het betekent dat we ons grondgebied in de toekomst op een slimme manier (opnieuw) moeten gaan indelen, waarbij we bestaande gebieden logischer gebruiken. Concreet: door op strategische plaatsen niet bang te zijn om de hoogte in te gaan creëren we ruimte om groene ontmoetingsplekken midden in onze gemeente te maken. Kortom verdichten speelt een belangrijke rol in het toekomstbestendig maken van Sliedrecht.

Daarom hebben we gevraagd om een nieuwe nota, de nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting. Het is geen bestemmingsplan maar een manier van kijken naar de stedenbouw die nodig is voor onze gemeente en die aansluit op onze ambities.

Ik wens u veel leesplezier!

Wethouder Ton Spek
Gemeente Sliedrecht

Index

Voorwoord	4		
Index	5		
Transformatie- en verdichtingsopgave en ruimtelijke kwaliteit	6	4. 20 thema's voor Sliedrecht: met oog voor kwaliteit en Sliedrechts maatwerk!	42
Samenvatting	7	Wonen aan de straat	44
		Verdichten in samenhang met een kwalitatief maaiveld	44
		Multifunctionele plint	45
		Geleding in de straatwand	46
1. Analyse groei van Sliedrecht	8	Inpasbaarheid mogelijke bebouwingsaccenten	47
		Criteria bebouwingsaccent	48
		Randvoorwaarden bebouwingsaccenten	49
		Opbouw	49
		Analyse regio Drechtsteden	50
		Onwenselijk	51
		Microklimaat: zon, schaduw en wind	52
		Milieucontouren	53
		Duurzaam en groen	54
		Geparkeerde auto's moeten uit het zicht worden weggenomen	55
		Fietsparkeren bij hogere dichtheid	56
		Bergingen/ Afval	56
		Bestaande kwaliteit als inspiratie	57
		Duurzame materialen	58
		Het vermijden van blinde zijgevels	59
		door overhoeks ontwerpen	
		Balkons en terrassen	60
2. Drie architecturale- en stedenbouwkundige hoofdprincipes	24		
		De Sliedrechtse Laag	26
		Architectuur georiënteerd op de context van de buurt, laan, parkruimte, blauwe ruimte	28
		Transformatie en verdichting vraagt om Sliedrechtse architectonische oplossingen	29
3. Drie locatieprincipes voor transformatie en verdichting	30		
		Bescherm beeldbepalende en bijzondere plekken	32
		Concentratie van transformatie- en verdichtingslocaties	34
		Verdichten in combinatie met voorzieningen	36
		Transformatie- en verdichtingslocaties zoeken groen blauwe ruimtes	38
		Gevarieerde werklocaties	40
		Visiekaart	41

Transformatie- en verdichtingsopgave en ruimtelijke kwaliteit

Transformatie en verdichting kan helpen om de wijken toekomstbestendig te maken en de leesbaarheid van de ruimtelijke structuur van Sliedrecht te versterken.

De verdichtingsopgave voor Sliedrecht, vanuit de omgevingsvisie, is een plan om de bestaande bebouwde omgeving van Sliedrecht compacter te maken door meer woningen te bouwen binnen de huidige bebouwde gebieden.

Het doel van de verdichtingsopgave is om te voorzien in de groeiende behoefte aan woningen in Sliedrecht, en tegelijkertijd het groene karakter van het dorp te behouden. Zodat er voldoende ruimte blijft voor recreatie & natuur en de leefbaarheid wordt verbeterd.

Deze verdichtingsnota is sturend en richtinggevend van aard. De nota betreft louter een set stedenbouwkundige uitgangspunten en programmatische kaders. Exacte randvoorwaarden inzake architectuur en beeldkwaliteit worden op projectniveau in nader op te stellen beeldkwaliteitsplan (BKP)/ bestemmingsplan of omgevingsplan vastgesteld.

Deze nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting ordent argumenten, formuleert principes, waarborgt bestaande kwaliteiten en formuleert op basis van kwalitatieve randvoorwaarden een toetsingskader voor nieuwe plannen. Door op een systematische wijze aan te geven waar verdicht kan worden of waar bebouwingsaccenten kunnen komen.

Om te voorkomen dat incidentele bebouwing kriskras door Sliedrecht wordt gebouwd, wijst deze nota specifieke zones aan waar verdichting en bebouwingsaccenten de ruimtelijke structuur van Sliedrecht versterken.

De nota geeft richting om op basis van 20 thema’s de verdichting en transformatie te laten aansluiten op Sliedrecht door aan te geven:

- Waar wel
- Waar niet
- Op welke wijze

Het doel van deze nota is om de verdichting, de transformatie en het toevoegen van bebouwingsaccenten te kunnen sturen. De nota kan vervolgens ook als basis dienen in toekomstige kwaliteitdocumenten en als handvat voor supervisie.

De zones/plekken, die aangegeven zijn in de visiekaart (pagina 41), geven een kader aan waarbinnen naar verdichtingslocaties gezocht kan worden. De precieze positie van de bebouwingsaccenten moet worden bepaald in het bestemmingsplan/omgevingsplan. Rekening houdend met:

- Inpassing in het bestaande dorpse karakter
- Microklimaat: bezonning, windhinder, schaduw
- Parkeren
- Omgevingskwaliteit
- Beeldkwaliteit

Samenvatting Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht

Op basis van een ruimtelijke analyse van Sliedrecht zijn verschillende locaties en voorwaarden opgesteld die er voor zorgen dat toekomstige transformatie- en verdichtingsprojecten aansluiten op Sliedrecht en haar ambities. Hieronder staan de belangrijkste principes uit deze nota samengevat.

De drie architecturale- en stedenbouwkundige hoofdprincipes die verdichting en transformatieprojecten laten aansluiten op de identiteit en bestaande bebouwing in Sliedrecht:

- **De beoogde bouwhoogtes anticiperen steeds op de Sliedrechtse laagbouw.** Om aansluiting te vinden op het dorpse karakter is de “Sliedrechtse Laag” gedefinieerd, wat een limiet aan bouwlagen en vorm beschrijft voor locaties in de directe nabijheid van laagbouw. Deze vorm van verdichting is interessant nabij knooppunten (Stationzone en R-net bussen), hoofdontsluitingswegen (Deltalaan, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan) en voorzieningenclusters. Meer hierover kunt u lezen op pagina 24-27.

- **De architectuur van de transformatie en verdichting is speels georiënteerd op de context van de buurt, straat, parkruimte en blauwe ruimte.** Ontwerp, inpassing en het realiseren van een actieve plint zijn van groot belang bij verdichtingsprojecten. Maatwerk per locaties is hierdoor van belang voor het realiseren van een sterke ruimtelijke kwaliteit. De 20 thema's in hoofdstuk 4 onderbouwen welke thema’s hierbij een rol dienen te spelen in het ontwerp.

- **Transformatie en verdichting vraagt om Sliedrechtse architectonische oplossingen: getraptheid (gelaagdheid) en sculpturaliteit (vorm) die aansluit op haar omgeving.** Hoogbouw zoals in Rotterdam gerealiseerd wordt is in Sliedrecht onwenselijk. Door in het ontwerp een limiet te stellen aan het aantal lagen van bebouwingsaccenten en de vorm van het gebouw, kan het beter aansluiten op bestaand Sliedrecht.

De drie locatieprincipes die een rol spelen in waar wel of waar niet verdichting wenselijk is in Sliedrecht:

- **Beeldbepalende en bijzonder plekken in Sliedrecht moeten worden beschermd.** Het historische hart en het dijklint zijn voorbeelden van de kenmerkende locaties voor Sliedrecht. Vanwege het behoud van dit karakter is historiserende bebouwing hier meer op zijn plek.

- **Geschikte transformatie- en verdichtingslocaties voor Sliedrecht concentreren zich langs de entrees, verzamelwegen en voorzieningenclusters (zie pagina 34-36).** Door slim transformatie en verdichting toe te passen kan de ruimtelijke structuur en kwaliteit van de leefomgeving langs deze belangrijke knooppunten verbeterd worden door meer groen en ruimte voor ontmoeten, fietsers en voetgangers te creëren.

- **Transformatie en verdichtingslocaties concentreren zich langs groenblauwe ruimtes voor distantie en uitzicht.** Het verdichten van de gebieden rondom deze groen-blauwe corridors resulteert in enerzijds parken met sterke randen, wat een verbetering van de belevingswaarde kan betekenen en anderzijds levendige lijnen tussen noord en zuid. Met een goede verankering in de buurten (de oost-west).

Aan de hand van 20 thema’s worden in hoofdstuk 4 de kwalitatieve randvoorwaarden voor transformatie- en verdichtingslocaties besproken. Deze thema’s geven tezamen een beeld over hoe verdichtingsprojecten de ruimtelijke kwaliteit van Sliedrecht kunnen verbeteren.

Analyse groei van Sliedrecht

1



Luchtfoto van Sliedrecht



Sliedrecht en de ontwikkelzones

Analyse Sliedrecht

Sliedrecht heeft een historische dorpskern en een gevarieerde lintbebouwing. De Kerkbuurt heeft een aantal mooie oude gebouwen, zoals de Hervormde Kerk, Raadhuis en diverse historische panden.

Sociale kenmerken:

Sliedrecht is een hechte gemeenschap wat blijkt uit:

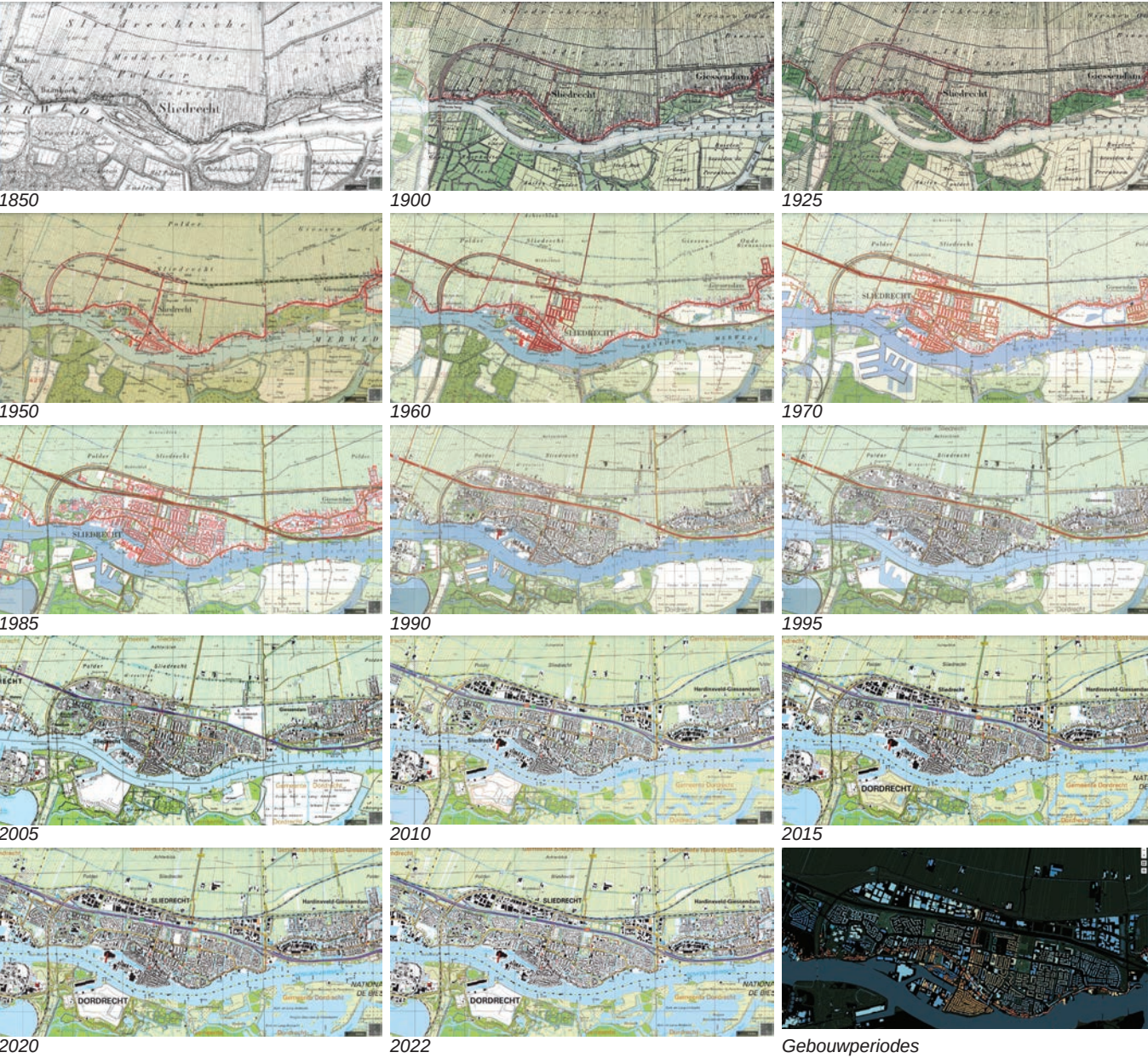
- de gemeenschapszin
- het sterke verenigingsleven
- de vele Sliedrechtse vrijwilligers
- de organisatiekracht voor evenementen

Economische kenmerken:

De innovatieve maritieme sector is kenmerkend voor de werkgelegenheid in Sliedrecht. Van pioniers op baggergebied tot off-shore industrie. Sliedrecht vervult daarnaast een regionale functie met haar woonboulevard, groothandels en haar grote aandeel in zorg gerelateerde bedrijven.

Er wordt voornamelijk gewerkt in vier economische sectoren:

- de detail- en groothandelsvoorzieningen
- de innovatieve maritieme sector
- de diverse zorg-gerelateerde dienstverleners
- de maakindustrie



Analyse groei van Sliedrecht

De groei van Sliedrecht is beperkt gebleven, mede vanwege de beperkte beschikbare ruimte en de nabijheid van andere concurrerende dorpen en steden.

Toch heeft Sliedrecht in de afgelopen jaren enige groei doorgemaakt. Op 1 januari 2023 werd een inwoneraantal van ongeveer 26.148 bereikt, wat een lichte toename is ten opzichte van de afgelopen jaren. Deze groei komt vooral door natuurlijke aanwas (geboorteoverschot) en een positief migratiesaldo.

Woonmilieus

In de huidige situatie kent Sliedrecht in feite twee typen woonmilieus. Grondgebonden woningen en portiekwoningen vormen het grootste aandeel. Het centrumgebied en de randen daarvan zijn te typeren als groen stedelijk woonmilieu. De grootste concentratie woningen bevindt zich richting de snelweg waar zes appartementencomplexen, ‘de 10-hoogflats’, staan. Aan de randen van het woongebied is de adressen-dichtheid lager en is er sprake van een suburbaan woonmilieu. Hier zijn voornamelijk grondgebonden woningen te vinden. Verspreid door deze wijken zijn enkele appartementencomplexen of portiekwoningen te vinden, een deel hiervan betreft zorgwoningen. In de nieuwbouwwijk Baanhoek-West zijn diverse appartementen langs de randen van de wijk gebouwd.

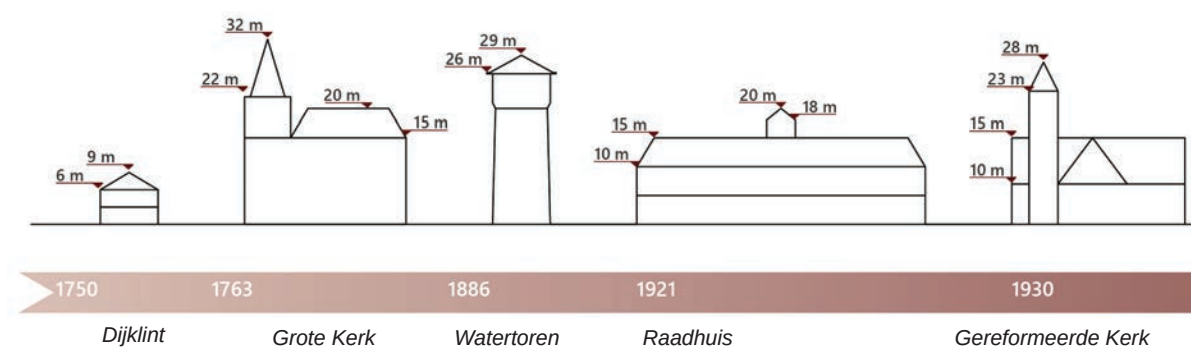
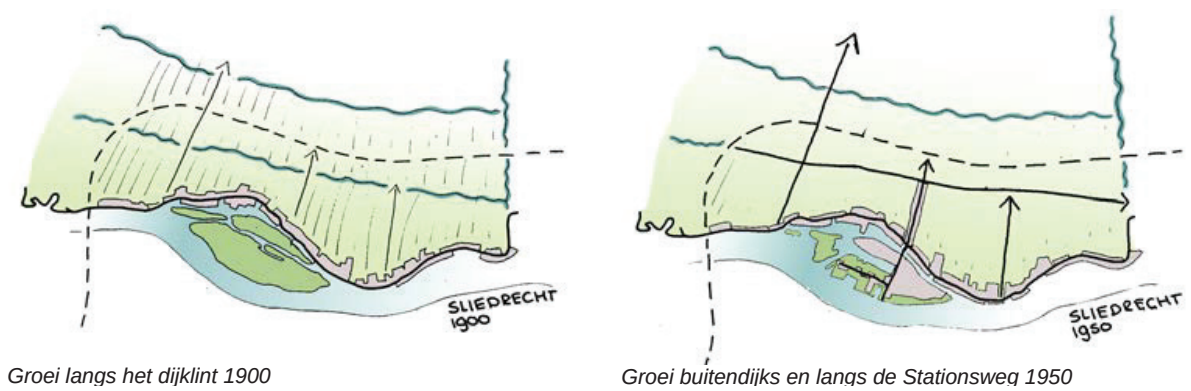
Kenmerkende bebouwing van Sliedrecht

Sliedrecht is aan het Dijklint ontstaan en eerst buitendijks gegroeid.

De komst van het spoor zorgde voor groei langs de Stationsweg. Aan de Stationsweg en het gedeelte ten zuiden van het Dijklint bevindt zich het (historisch) centrum van Sliedrecht met haar oude kerken, de Kerkbuurt.

De grotere gebouwen waren het Station, het Raadhuis en de kerken (de Grote Kerk en de Gereformeerde Kerk). De rest van Sliedrecht is voornamelijk residentieel variërend van één tot twee lagen met kap. Met de voorname woningen aan de Adriaan Volkersingel.

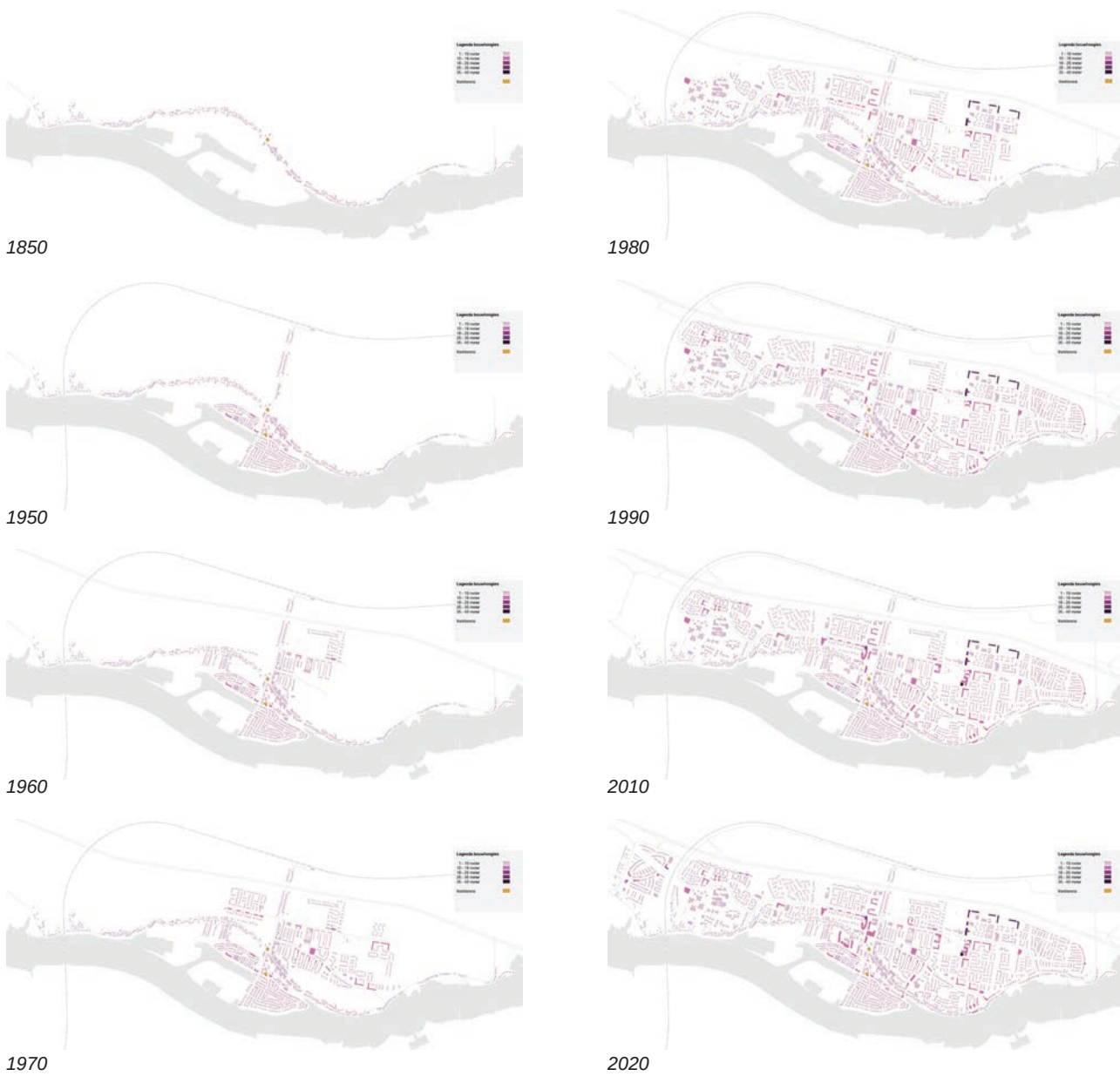
De spits van de Grote Kerk was jarenlang het hoogste punt van Sliedrecht met haar 32 meter.



De Grote Kerk



Raadhuis



Opbouw van Sliedrecht

Sliedrecht was van oorsprong een lintdorp, waar de Grote Kerk het hoogste gebouw is met een hoogte van ongeveer 32 meter. Vanaf de kerk ontstonden straatjes haaks op de dijk, de dijkstoepen, met daaraan arbeiderswoningen. Er waren ontwikkelingen in het buitendijkse gebied, de Kerkbuurt, het Raadhuis en het Station. Langs de Stationsweg kwam er dubbele lintbebouwing met een open karakter, maar later werden deze meer aaneengesloten.

In de jaren '60 werden er portiekflats en galerijflats gebouwd om aan de woningnood te voldoen. Ze waren hoger dan de rijtjeshuizen en bevonden zich meestal langs hoofdwegen. In de noord-oostelijke buurt was er een concentratie van galerijflats, waar Sliedrecht een hoogte van 32 meter bereikte, gelijk aan de spits van de Grote Kerk.

In latere ontwikkelingen werden appartementencomplexen van vier tot negen lagen toegevoegd. Daarnaast wordt de Hooghe Lijster gebouwd, een deel van vier lagen en een bebouwingsaccent met een footprint van 24 x 24 meter tot 13 lagen hoog (40 meter). Dit gebouw is het hoogste in Sliedrecht en 8 meter hoger dan de spits van de Grote Kerk. Verdere verdichting vond plaats met appartementengebouwen van vier tot vijf lagen hoog.



De Kerkstraat met op de achtergrond de Grote Kerk



2020

Historische identiteit Sliedrecht



Stationsweg



Watertoren



Gereformeerde Kerk



De Grote Kerk



Station Sliedrecht



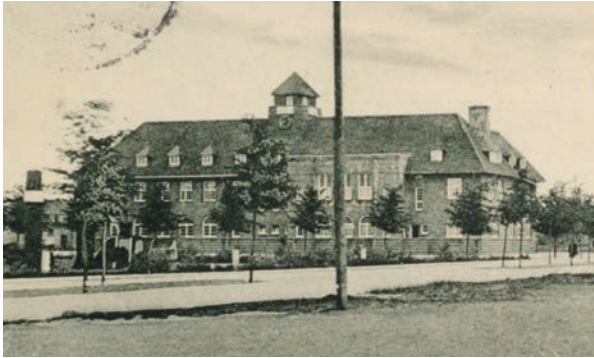
De Rivierdijk



De Kerkstraat



Het Raadhuis



Het Raadhuis

Stedenbouwkundige identiteit Sliedrecht

Sliedrecht kent een vooral laagbouwmilieu met verdichting langs de hoofdwegen. Bestaande uit 1-2 lagen met kap (2-3 lagen totaal, incl. de kaplaag).

Op enkele plekken vinden we hoogbouw die richting de 30-40 meter gaat. Dit zijn de galerijflats langs de snelweg en gevarieerde appartementencomplexen met hoogbouw. Deze concentreren zich rond parken of voorzieningencusters. Denk bijvoorbeeld aan de Hooghe Lijster, die met 40 meter het hoogste gebouw is van Sliedrecht.

De woonwijken kennen een stevige opgave: energietransitie, klimaatopgave, thuiswerken, veranderende woonbehoeftes.

Daarnaast spelen hier ook demografische ontwikkelingen. Door vergrijzing en veranderingen in bevolkings- en huishoudenssamenstelling verandert de vraag naar woningen en woningtypen de komende jaren.



ASVZ



Ambachtsweer



De Hooghe Lijster



Fuutstraat



Hopper



Lijsterweg



Krabbelaar



Rivierdijk



Sperwerstraat



Baanhoek-West



Thorbeckelaan



Rembrandtlaan

Stedenbouwkundige identiteit Sliedrecht



Wilgenhof



Oranjestraat



L. van der Wielstraat



Wilgenhof



Middenveer



Molendijk



Prickwaert



Professor van't Hofstraat



Havenstraat



Wilhelminastraat



Vogelenzang



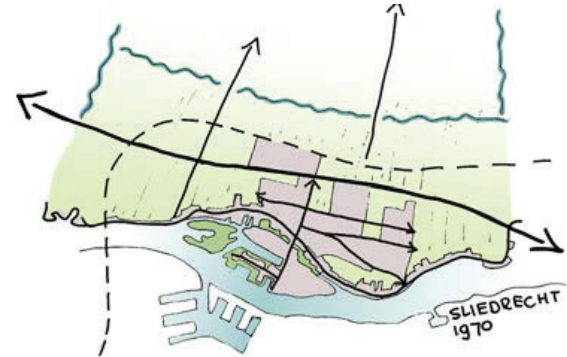
Rivierdijk



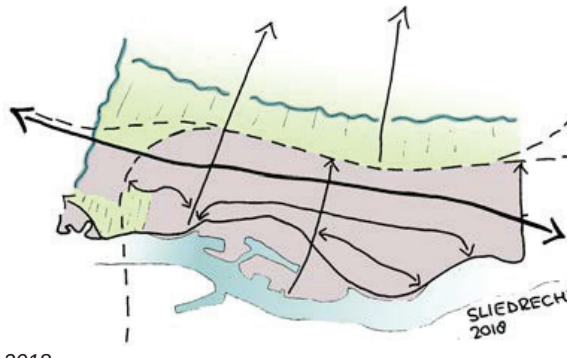
Zwaluwstraat



Vermeerstraat



1970



2018



1953



1989

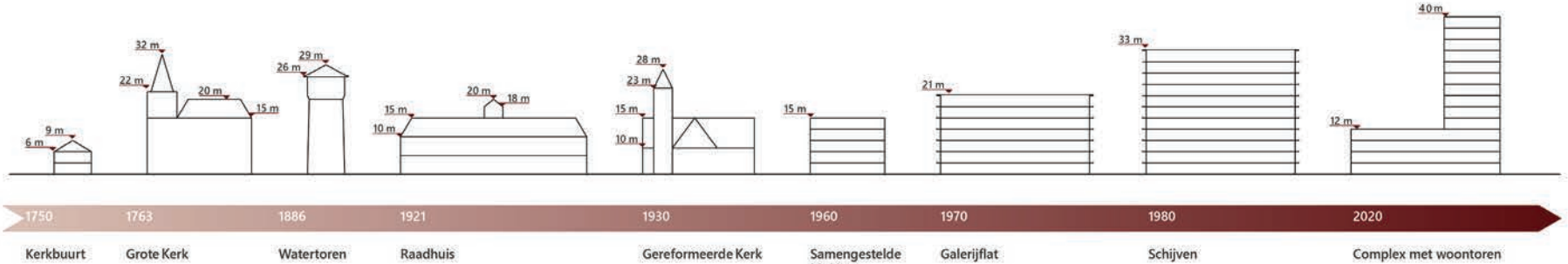


Kenmerkende verdichting van Sliedrecht

Het oude centrum bevindt zich rondom de Kerkbuurt en de Stationsweg. Het oudste lint, het Dijklint, loopt vanaf de Baanhoek via de Molendijk, Kerkbuurt door op de Rivierdijk. Tot de jaren vijftig was het Dijklint de begrenzing van het dorp. In de jaren 60 kwamen de eerste uitleggebieden met ieder hun eigen karakter. Voornamelijk residentieel met rijwoningen van twee lagen met een kap. Eind jaren 60 begin jaren 70 werden de galerijflats gebouwd zoals bij de Lijsterhof en Valkhof.

De opbouw bestaat uit:

- 1. Historisch centrum met de Kerken.
- 2. Uitbreiding met residentieel = 1-2 lagen met een kap.
- 3. Jaren 60: Galerijflats 5-6 lagen = 21 meter.
- 4. Jaren 70: Galerijflats 11 lagen = 33 meter.
- 5. 2005: Appartementencomplexen 4-5 lagen = 15 meter.
- 6. 2010: Gevarieerd met een enkele hoogbouw = 4-5 lagen en accent tot 13 lagen = 12 meter - 40 meter.



Sliedrecht heeft een heldere structuur, tussen de Merwede en A15, Betuwelijn, Merwedelingelijn ingeklemd. De hoofdwegen die van oost naar west lopen zijn van noord naar zuid: de Parallelweg, Craijenstein-Deltalaan-Thorbeckelaan, Rembrandtlaan en de Rivierdijk, Molendijk en Baanhoek.

Sliedrecht heeft een historisch centrum, drie sub-centra en een zorg-cluster:

- 1. Burgemeester Winklerplein
- 2. Populierenhof
- 3. Fazantplein
- 4. Zorg voorzieningencentrum ASVZ

Huidig Sliedrecht

De verdichtingslocaties zijn geconcentreerd langs de hoofdwegen en een aparte buurt met de hogere galerijflats (Valkweg).

Thema's Omgevingsvisie:

- A. Het historische Dijklint krijgt een upgrade.
- B. Er zijn 5 planlocaties voor woningbouw aangeduid in de omgevingsvisie.
- C. Er wordt een sterkere relatie gemaakt tussen de rivier en het landschap
- D. Toekomstige binnenstedelijke bouwimpulsen.

Ontwikkelgebieden uit de omgevingsvisie:

- 1. Ontwikkelingsgebied West: Tolsteeg-Molendijk
- 2. Ontwikkelingsgebied Stationsgebied
- 3. Ontwikkelingsgebied Binnenstedelijke herstructurering
- 4. Ontwikkelingsgebied Sliedrecht-Noord
- 5. Ontwikkelingsgebied Merwedezichten

Koers 2030 evenwichtige ontwikkeling met focus op ruimte, kwaliteit en duurzaamheid



Deze kaart is gebaseerd op omgevingsvisie (pagina 21).



Ontwerp Burgemeester Winklerplein

Lopende ontwikkelingen

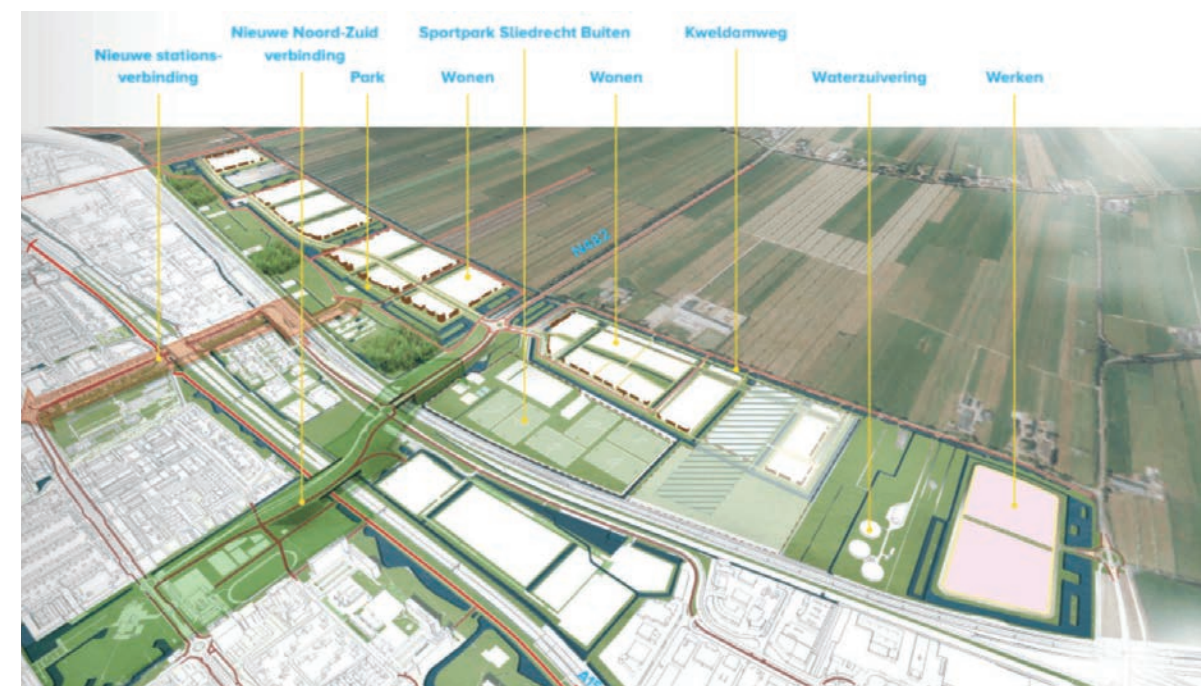
Binnen Sliedrecht spelen reeds de volgende verdichtingslocaties:

Burgemeester Winklerplein:

Samengesteld gebouw gecombineerd met voorzieningen. De opbouw is een plint van 4 lagen met een opbouw variërend tot een maximum van 11 lagen = 34 meter.

Het Watertorenterrein:

In 2019 (24 september) heeft de gemeenteraad 8 richtinggevend kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van het Watertorenterrein.



Ruimtelijke vernieuwing

Sliedrecht groeit, om ook in de toekomst haar eigen karakter te laten behouden.

De basis voor die visie is beschreven in de Kadernota van 2021: 'Koers 2030: groei en ontwikkeling'.

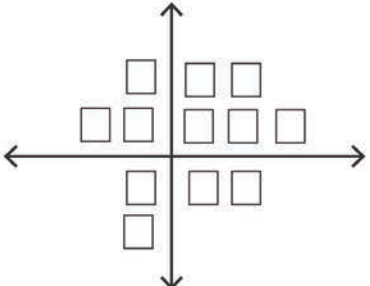
De nota bevat de ambities, maatschappelijke opgaven en strategische kaders voor de verdere groei en ontwikkeling van Sliedrecht tot 2030.

Die woningbouw komt zowel in Sliedrecht zelf als aan de noordzijde, 'over het spoor'. Het Programmaplan Ruimtelijke Vernieuwing 2022-2030 gaat verder in op de wijze waarop wij deze ontwikkelingen willen realiseren.

Meer informatie kunt u vinden op onze website:

www.sliedrechtbouwt.nl



Punt	Lijn	Cluster
		

“Eventuele uitbreiding en verdichting gebeurt bij knooppunten, sterke OV- en autoverbindingen en rondom voorzieningencentra. Waar verdichting gemakkelijker te motiveren is vanuit de visie op de ontwikkeling van Sliedrecht”

Verdichting

Verspreidingsprincipes van verdichting

Verdichting wordt in hoofdlijnen op drie manieren ingezet ter versterking van de ruimtelijke structuur:

Punt: Het eerste is het inzetten van verdichting als punt (of een object). Vaak dient het gebouw om een belangrijke plek te markeren.

Lijn: Het tweede principe is de lijn. Projecten worden georganiseerd rondom een hoofdweg, invalsweg of spoor.

Cluster: Het derde principe is de verdichtingscluster vaak rondom voorzieningencentra of stationsgebieden.

Op de schaal van Sliedrecht worden structuur, programma en groen-blauwe dooradering over elkaar heen gelegd om te zien waar deze bij elkaar komen en aanleiding geven tot verdichting.

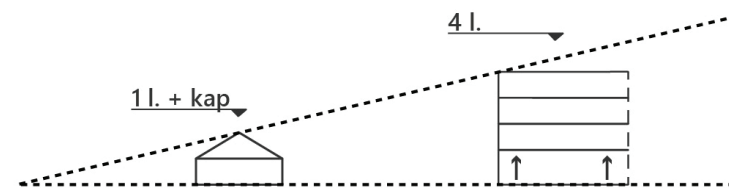
De huidige structuur van Sliedrecht biedt veel aanknopingspunten, markante plekken en herkenbare ruimtes, bijvoorbeeld:
A. Hoofdinvalswegen
B. Treinstations
C. Dorp entrees
D. Zichtlocaties aan de rivier de Beneden Merwede
E. Voorzieningenclusters
F. Groen-blauwe corridors
G. Gevarieerde werklocaties

De drie architecturale-
en stedenbouwkundige
hoofdprincipes voor
transformatie en
verdichting in Sliedrecht

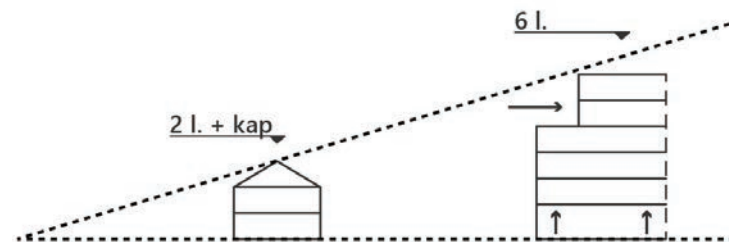
2

1. De beoogde bouwhoogtes anticiperen steeds op de Sliedrechtse laagbouw

- Verdichting heeft een maximum van ongeveer ***twee maal*** de gemiddelde bouwlagen in relatie tot de omgeving.
- Er wordt voor nieuwe verdichting gewerkt met ***setbacks en schouders*** in het stedenbouwkundig profiel.



Schema ongeveer 2x de gemiddelde hoogte met setback in relatie tot de omgevingsbebouwing.
1 laag met kap = 2 lagen x 2 = 4 lagen.
Met mogelijke setback van minimaal 2 meter.



Schema ongeveer 2x de gemiddelde hoogte met setback in relatie tot de omgevingsbebouwing.
2 lagen met kap = 3 lagen x 2 = 6 lagen.
Met setback van 2 meter vanaf de 4e laag.

Iedere locatie vraagt om maatwerk.

- In de luwe gebieden ligt de nadruk op:
- het verbeteren van de leefomgeving
 - het verduurzamen
 - het verbeteren van de woningvoorraad

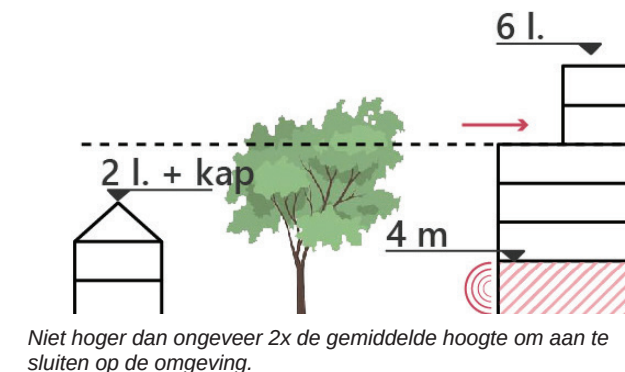
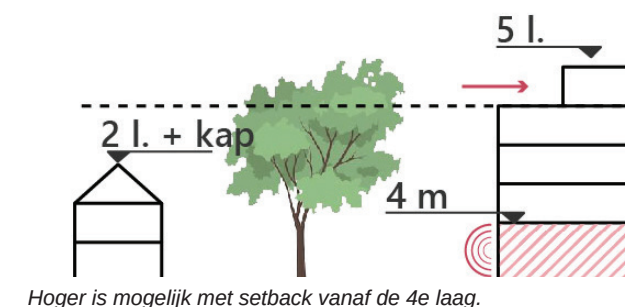
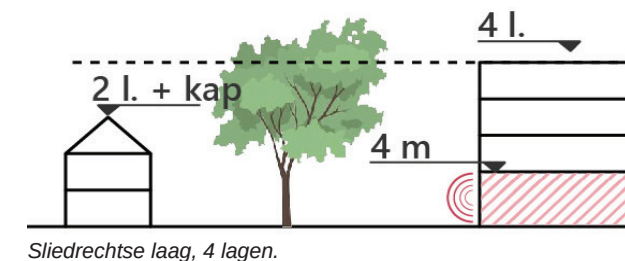
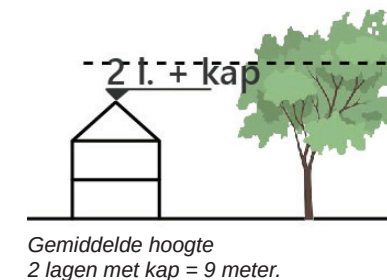
Het karakter en de ruimtelijke betekenis van de gebieden zal in 2040 niet wezenlijk anders zijn dan nu. Wel is er ruimte voor initiatieven en ontwikkeling, dit vraagt om maatwerk.

Verdichting wordt alleen toegestaan op stedenbouwkundig geschikte plekken met een limiet in aantal. Hierbij geldt niet dat op deze plekken noodzakelijkerwijs hoogbouw moet worden gebouwd, een accent kan ook op een andere wijze worden ingevuld.

Om binnen de wijken goed aan te kunnen sluiten op de omgeving is er een maximum hoogte bepaald:

De verdichting heeft hier een maximum van ongeveer twee maal de gemiddelde aantal bouwlagen van de wijk. Met een setback vanaf de vierde laag van minimaal 2 meter.

De maximumhoogte kan dus per wijk variëren, maar het limiet wordt hiermee vastgesteld op maximaal 6 bouwlagen.



De Sliedrechtse laag

Binnen Sliedrecht is de gemiddelde hoogte van de omgeving plusminus 2-lagen met een kaplaag (3 lagen totaal).

Potentiële verdichtingszones zijn de vlakken waar hoger verdicht en hoger gebouwd mag worden.

Deze gebieden zijn gelegen nabij knooppunten (Stationzone en R-net bussen), hoofdontsluitingswegen (Deltalaan, Thorbeckelaan, Rembrandtlaan) en voorzieningencusters. In deze gebieden kan hoger en in hogere dichtheden worden gebouwd, maar dit hoeft niet.

Aansluitend op de omgeving mag er gemiddeld tweemaal zo hoog worden gebouwd. Hiermee ontstaat er een basis van maximaal 4 lagen, hierna wordt er met een setback gewerkt met een minimale sprong van 2 meter (zie afbeelding links). Het maximale aantal bouwlagen binnen de "Sliedrechtse laag" komt hiermee uit op 6 bouwlagen.

Bebouwingsaccenten

Binnen deze stedelijke structuur met verdichtingslocaties is gezocht waar het mogelijk is om bebouwingsaccenten toe te voegen. Deze zijn in de visiekaart (blz. 41) met een ster gemarkeerd en liggen op goed ontsloten, strategische locaties; aan grotere openbare ruimtes en niet in de directe nabijheid van laagbouw.

2. De architectuur van de transformatie en verdichting is speels en georiënteerd op de context van de buurt, laan, parkruimte en blauwe ruimte

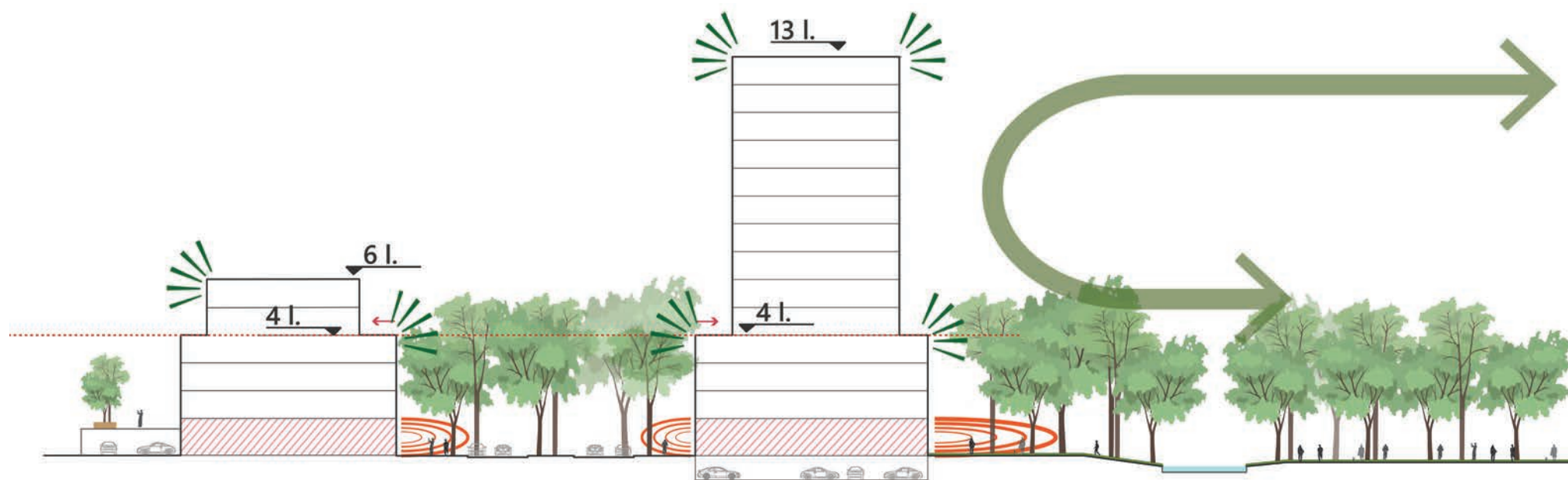
- Iedere locatie vraagt om maatwerk.
- Een actieve plint: lobby, plintfuncties, publieke voorzieningen, dienstverlening etc.



Levendige plinten waar sterke gemeenschappen ontstaan



Bebouwingsaccenten als bakens aan de groen-blauwe dooradering



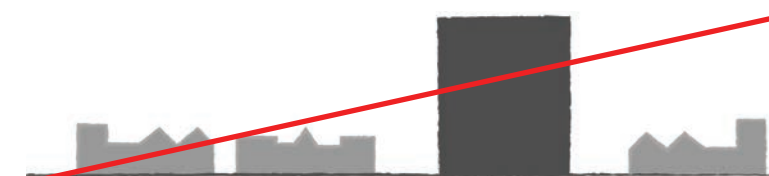
3. Transformatie en verdichting vraagt om Sliedrechtse architectonische oplossingen: getraptheid en sculpturaliteit die aansluit op haar omgeving



Bebouwingsaccent op een basement



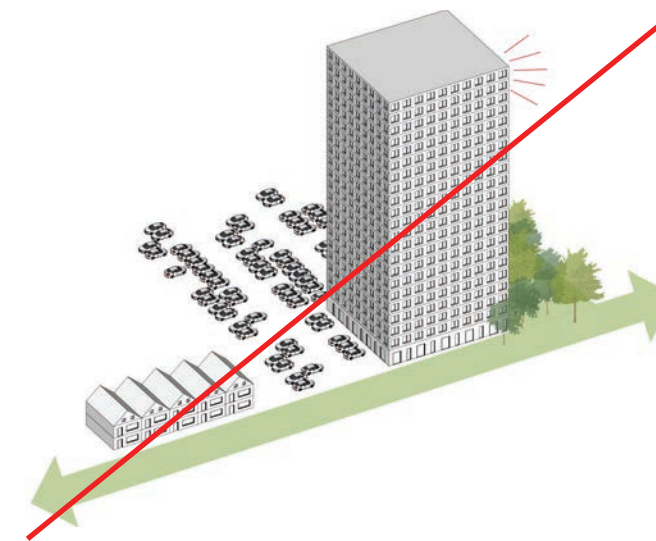
Denkbeeldig Sliedrechts historische situatie



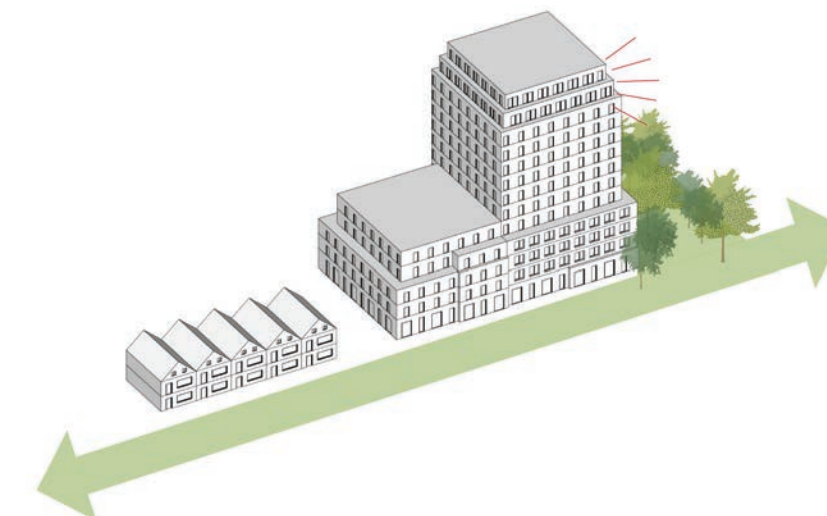
Voor Sliedrecht ongewenste hoogbouw interventie



Voor Sliedrecht beoogde interventie van hoogbouw



Te hoog, niet aansluitend op de omgeving, geen kwalitatief maaiveld



Bebouwingsaccent op een basement (4 lagen)

De drie locatieprincipes voor transformatie en verdichting in Sliedrecht

3

1. Bescherm beeldbepalende en bijzondere plekken in Sliedrecht



Het centrum en de Kerkbuurt is kleinschalig en de nieuwbouw is zorgvuldig ingepast

Princiepief niet verdichten aan de dijklinten

Het historische hart en het dijklint zijn de kenmerkende locaties voor Sliedrecht. Vanwege het behoud van dit karakter en ter versterking is historiserende bebouwing hier meer op zijn plek. Ontwikkelingen aan het Dijklint moeten zicht verhouden tot de Dijkvisie Sliedrecht 2017-2027. Verdichten door hoogbouw is hier niet wenselijk. Vooral aansluiting vinden en versterken van de historische structuur is hier passend.

In het historisch centrum, watertorenterrein, Adriaan Volkersingel en de Stationsweg alleen transformatie met hoge kwalitatieve eisen, zowel programmatisch als stedenbouwkundig, openbare ruimte en beeldtaal.



2. Transformatie- en verdichtingslocaties voor Sliedrecht concentreren zich langs de entrees, verzamelwegen, voorzieningenclusters

De entrees

De entrees van Sliedrecht zijn de eerste kennismaking voor bezoekers die via de snelweg het dorp binnenkomen. Ze dienen als visitekaartje voor het dorp en worden vaak geaccentueerd door kunstwerken of landmarks in de vorm van bebouwingsaccenten.

Er worden hoge eisen gesteld aan de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte bij deze entrees. Het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van deze entrees is bedoeld om de herkenbaarheid en aantrekkelijkheid van Sliedrecht te vergroten.

De stationslocatie

De stationslocatie en de ontwikkeling van Sliedrecht-Noord vormen een nieuwe entree tot Sliedrecht. De omgeving rond het station is geschikt voor verdichting, vooral met het oog op de potentiële toekomstige ontwikkeling van de Merwedelingelijn.

De stationslocatie moet een openbaar karakter hebben met de nadruk op ontmoeting.

Gebouwen moeten levendige plinten hebben die hierbij aansluiten. Daarnaast moet het gebied worden verbonden door goede langzaam verkeerroutes.

Het OV-knooppunt moet dienen als bestemming voor wonen, werken, onderwijs en andere voorzieningen.

De verzamelwegen

De wegen in Sliedrecht hebben een snelle verkeersafwikkeling, waardoor ze een barrière vormen en wijken van elkaar scheiden.

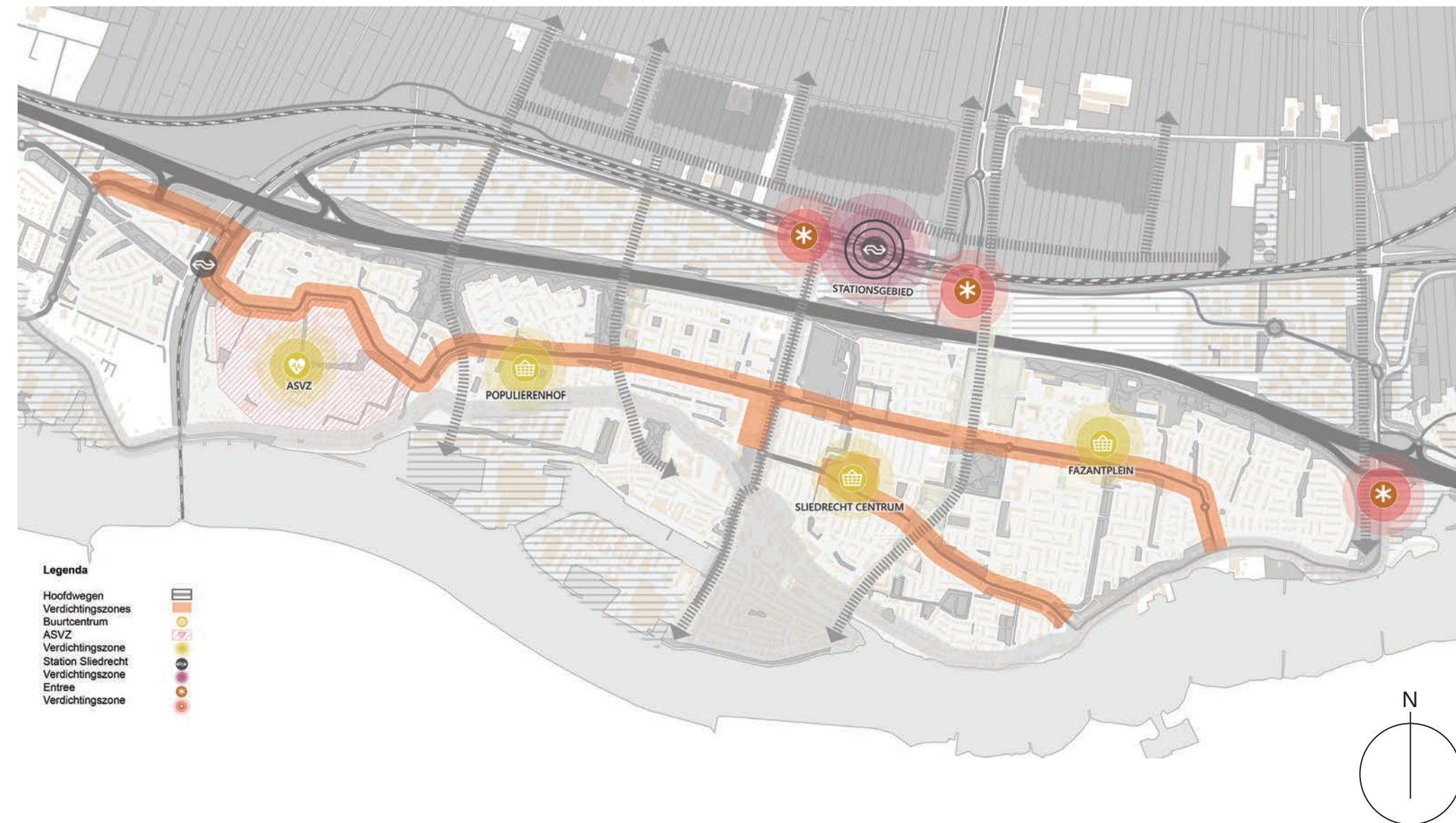
Het verdichten aan de hoofdwegen geeft de kans tot het verbeteren van hun kwaliteit, waardoor er meer ruimte ontstaat voor fietsers en voetgangers. Hierdoor ontstaan aangename dorpsstraten/boulevards waar mensen graag aan wonen.

Het is essentieel om doorzichten naar de achtergelegen buurten en wijken te behouden en te voorkomen dat er lange, hoge wanden ontstaan die een tunneleffect creëren. Deze zouden wederom een barrièrewerking tussen de buurten maken.

Plintfuncties aan de hoofdopsluitingswegen is wenselijk, de plinthoogte is hierop toereikend.

De voorzieningenclusters

Verdichten in Sliedrecht kan rondom de voorzieningenclusters. Mede voor het behoud van deze voorzieningen en het voorzien van verhuisbewegingen in de buurt. Ouderen huisvesting rondom de clusters creëert ontmoetingsplekken.



Verdichten in combinatie met voorzieningen



Voorschoten: verdichting in relatie tot voorzieningen



Hillegersberg: verdichting in combinatie met voorzieningencentrum met inpandige parkeeroplossing



Verdichting in relatie tot voorzieningen

Door verdichting kunnen vele (levensloopbestendige) woningen nabij voorzieningen worden gerealiseerd. Met hogere bebouwing kan een hogere woningdichtheid worden gerealiseerd, waardoor er voldoende draagvlak zal blijven bestaan voor het voorzieningenniveau. De kwaliteit van het wonen staat niet op zich maar is altijd gekoppeld aan de nabijheid van voorzieningen. Goede voorbeelden zijn het Burgemeester Winklerplein en rondom het Bonkelaarplein. Op het Burgemeester Winklerplein wordt een verdichting beoogd in combinatie met een voorzieningenprogramma in de plint, met nieuwbouw en vergroening van de openbare ruimte. De nieuwe bebouwing heeft een basement van 4 lagen (aansluitend op de omgeving) met een opbouw tot maximaal 11 lagen. Vergelijkbaar met de hoogte van de spits van de Grote Kerk. Het Bonkelaarplein is reeds verdicht met appartementen tot 5 lagen.



Verdichting in relatie tot voorzieningen

Waarom verdichten:

- Verdichten rondom voorzieningen clusters ter behoud van de voorzieningen.
- Middels verdichting een diverser woonaanbod realiseren in wijken. Gestapelde appartementen voorzien in de vraag naar woningen voor doelgroepen met een laag inkomen; starters en senioren. Waarmee de verhuisbeweging in de buurt op gang wordt gebracht. De senioren verhuizen richting de appartementen rondom de voorzieningcentra, waardoor er huizen vrij komen voor gezinnen.
- De voorzieningenclusters dienen als ontmoetingsplekken in de wijk. Zij hebben een sociaal-maatschappelijke functie voor de mensen uit de buurt en worden hierop ingericht.
- Upgrade van de verblijfskwaliteit door middel van verdichting. De kleine footprint van bebouwingsaccenten en het van de straat halen van parkeren levert ruimte op op maaiveld ten behoeve van een kwaliteitsimpuls voor een groene buitenruimte.

3. Transformatie- en verdichtingslocaties zoeken de groen-blauwe ruimtes voor distantie en uitzicht



Burgemeester Feitsmapark



De Woeste Weide



Bebouwingsaccenten als bakens aan de groen-blauwe dooradering

Het versterken van de relatie met de groenstructuren

De groene corridor is een structurelelement met grote variatie. Het wordt gevormd door een aantal aaneengeschakelde groene ruimtes waarbij een doorlopende (vaak langzaam, fiets-voetgangers) verkeersroute het continue element vormt.

Op plekken waar de corridors andere belangrijke gebieden voor verdichting kruisen zijn bebouwingsaccenten toepasbaar.

Bebouwingsaccenten kunnen hier worden ingezet als een baken, waarbij de maximale hoogte steeds wordt gerelateerd aan de directe omgeving. Bezinning aan deze grote openbare ruimtes is belangrijk.

De groen-blauwe corridors vormen een mooi adres om aan te wonen. Verdichting aan de grotere open ruimtes is passend. De aantakking op de omliggende buurten is hierbij belangrijk. Het toevoegen van bebouwing moet zowel een kwaliteitsimpuls aan het openbaar groen als aan de aanliggende bebouwing bieden.

Groen-blauwe corridors

De groen-blauwe corridors, die zich uitstrekken van Sliedrecht-Noord (Middelwetering) tot aan de Beneden Merwede, dienen als verbindingen tussen groene ruimtes en verschillende voorzieningen, met het historische centrum als belangrijkste knooppunt. Deze corridors bieden aantrekkelijke woongelegenheden en bevorderen goede fiets- en voetgangersverbindingen.

Het verdichten van de gebieden rondom deze groen-blauwe corridors resulteert in enerzijds parken met sterke randen, wat een verbetering van de belevingswaarde kan betekenen en anderzijds levendige lijnen tussen noord en zuid. Met een goede verankering in de buurten (de oost-west).

Bovendien draagt de verdichting bij aan een verhoogde sociale controle in de parken en de verbindingen. Door middel van verdichting kunnen de groen-blauwe corridors beter worden geïntegreerd in de omliggende wijken, onder andere door het creëren van duidelijke toegangspunten naar deze corridors. De afstanden van de corridors op het bedrijventerrein bedragen tussen ca. 150 meter tot 650 meter. Voor de voetganger betekent dit een overbrugging van ca. 3 tot 10 min.

Rivierfront

Het waterfront is een geschikte locatie voor verdichting, aangezien de schaal en omvang van de Merwede een hogere dichtheid toelaten. Het behoud van zicht op de rivier, vanaf de Rivierdijk, is belangrijk bij de ontwikkeling van deze locatie.

De gemeente heeft al randvoorwaarden gesteld met betrekking tot de hoogte van het watertorenterrein in relatie tot het historische lint, de Rivierdijk. Voornamelijk met een openbare ruimte langs het water.



Gebaseerd op pagina 25 uit de omgevingsvisie.

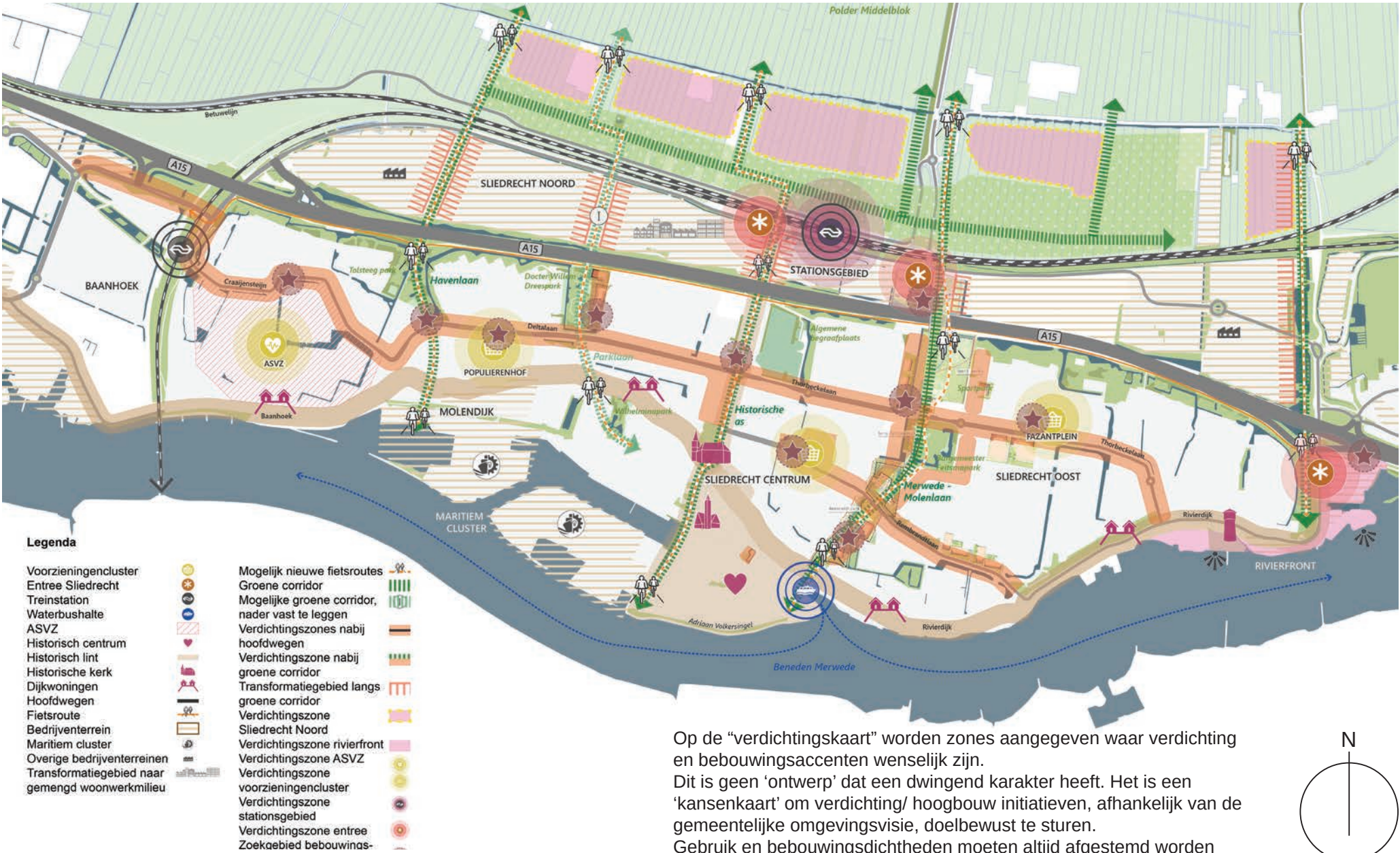
Gevarieerde werklocaties, het vergroten van de sociale veiligheid aan verbindende routes

Werklocaties, bedrijventerreinen en kantoorparken zijn voornamelijk gericht op werken, waardoor ze ‘s avonds en in het weekend verlaten en versteend zijn. Verdichting aan de doorgaande routes zorgt voor een gemengder gebruik van deze locaties en draagt bij aan de sociale veiligheid van de verbindende routes.

Intensief gebruik van voorzieningen door dubbelgebruik is gemakkelijker bij verdichting, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden voor diverse voorzieningen. Functiemenging op de woonboulevard is makkelijk denkbaar (denk bv aan eetgelegenheden als delifrance, etc.) dan bij bedrijven met een hoge milieucategorie.



Visiekaart



Op de “verdichtingskaart” worden zones aangegeven waar verdichting en bebouwingsaccenten wenselijk zijn. Dit is geen ‘ontwerp’ dat een dwingend karakter heeft. Het is een ‘kanskaart’ om verdichting/ hoogbouw initiatieven, afhankelijk van de gemeentelijke omgevingsvisie, doelbewust te sturen. Gebruik en bebouwingsdichtheden moeten altijd afgestemd worden met de veiligheidsdiensten in verband met eventuele aanwezige belemmerende milieucontouren en bijbehorende veiligheidsrisico’s.

20 thema's voor Sliedrecht,
met oog voor kwaliteit en
Sliedrechts maatwerk!

4

Wonen aan de straat

Het aantal directe entree's aan de straat wordt gemaximaliseerd om de straat te behoeden van anonimiteit.

Het gebouw draagt met de buitenruimteinrichting bij aan een aantrekkelijke straat.

De woonfunctie ontleent zijn kwaliteit aan de ligging aan de openbare ruimte en wederzijds ontleent de openbare ruimte haar kwaliteit aan de wijze waarop de architectuur gesitueerd is. Hoe het gebouw zich presenteert aan de straat draagt bij aan een aantrekkelijke straat. Dat betekent geen dichte begane grond: galerijen, bergingen aan openbaar gebied. Wel uitnodigende plinten met uitnodigende entrees met een goede (groene) overgang tussen privé en openbaar.



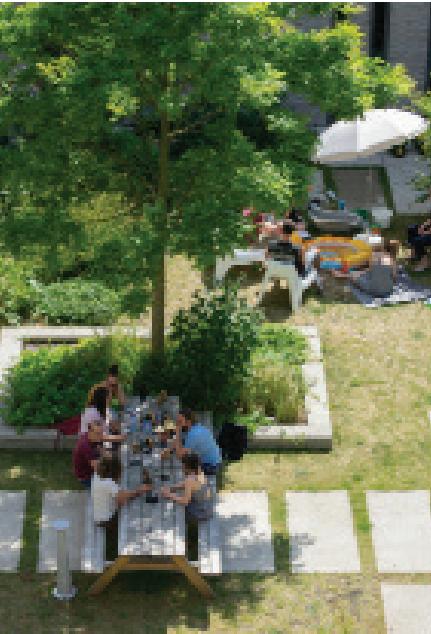
Verdichten en transformeren in samenhang met een kwalitatief maaiveld

Bij het streven naar verdichting is het van belang om de juiste balans te vinden tussen hoge bevolkingsdichtheid en het behoud van een kwalitatief maaiveld. Dit kan worden bereikt door het integreren van groene openbare ruimtes, het ontwerpen van aantrekkelijke straten en pleinen, en het waarborgen van toegankelijkheid en connectiviteit. Vanuit veiligheid kan ook het CPTED principe (Crime Prevention Through Environmental Design) meegenomen worden in het ontwerp. Door deze aspecten vanaf het begin mee te nemen, kan verdichting hand in hand gaan met het creëren van een kwalitatieve en leefbare stedelijke omgeving.



De hogere dichtheid heeft een intensiever gebruik van de openbare ruimte tot gevolg. Het is van belang dat er voldoende ruimte is voor voetgangers en fietsers. Het vraagt daarom om veel leefruimte op maaiveldniveau. Dit vraagt om een robuuste en integraal ontworpen buitenruimte met kwaliteit. Daarbij draagt een kwalitatief maaiveld bij aan de duurzaamheid van Sliedrecht. De groene en openbare ruimtes dragen bij aan het verminderen van de hitte-eilandeffecten, verbeteren de luchtkwaliteit, bevorderen biodiversiteit en houden regenwater vast. Dit draagt bij aan een gezonde en veerkrachtige stedelijke omgeving.

Naast de inrichting, vraagt verdichting ook om een intensief beheer van de buitenruimte.



Multifunctionele plint

De plint van elk gebouw, ook van bebouwingsaccenten, is zeer belangrijk voor de levendigheid van het straatbeeld. Om een aangename leefkwaliteit op straat te maken en de menselijke maat te krijgen moet de relatie met de straat worden versterkt en kwaliteit worden toegevoegd.

Op een aantal plekken in Sliedrecht kunnen functies in de plint hier een bijdrage aan leveren. Op andere plekken kunnen dit transparante gevels zijn met collectieve ruimtes daarachter. Transparante gevels zorgen er mede voor dat de relatie tussen binnen en buiten, tussen publieke, semipublieke en private ruimtes wordt versterkt. Dit maakt het straatbeeld levendiger en aantrekkelijk.

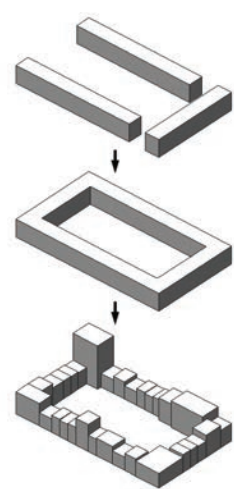
Functies zijn vooral gewenst in de plint op locaties langs de als 'dorpsstraat' gearceerde wegen. Dit zijn de belangrijkste verbindende routes in Sliedrecht. Het zijn de straten van en naar de hoofdwegen, de haltes van de ov-knooppunten en de doorgaande fietsroutes naar buurgemeenten, wijkwinkelcentra en omliggende landschap.

Functiemenging vereist een grotere verdiepingshoogte die bij het begin van het ontwerp wordt meegenomen. Om een functie in de plint mogelijk te maken is een verdiepingshoogte van de begane grond tussen de 4,0-4,5 meter nodig.



Randvoorwaarden:

- De plint op locaties waar functies wenselijk zijn is minimaal 4,0 - 4,5 meter hoog.
- Minimaal 50% van de plint is transparant; overwegend publieke voorzieningen, dienstverlening, eerstelijns zorg en werkruimtes, met een duidelijke expressie van verschillende adressen en functies; diversiteit aan (interactieve) functies.
- Publieke functies in de plint zijn openbaar toegankelijk;
- De woningen in de plint hebben een afstand tot het openbaar gebied; de overgang van binnen naar buiten is zorgvuldig vormgegeven;
- Utilitaire functies liggen binnen de rooilijnen en zo min mogelijk aan de publieke zijdes;
- De entrees naar P-voorzieningen liggen binnen het gebouw met veilige in-/uitritten en ruimte voor laden en lossen;
- Er is uitnodigend gebruik van materialen met een rijke en zorgvuldige detaillering.



Geleding in de straatwand

Korrel van de bebouwing

Aan de aangegeven verdichtingszones worden kwaliteitseisen gesteld om beter aan te sluiten op de omgeving.

De gevelwanden langs hoofdwegen kenmerken zich door een gevarieerd beeld. Men treft hier geen herhaling van één type of een architectuur smaak, maar een variatie van verschillende gebouwtypes en bouwvormen. Om niet te vervallen in geveldecoratie wordt de variatie niet ingezet per beuk, maar wordt er gewerkt met het begrip korrel of architectonisch ensemble. Een groepje woningen vormt tezamen een architectonische eenheid: ensemble. De verschillende ensembles onderscheiden zich door middel van gevelcompositie, bouwhoogte, sprong in daklijn en/of gevel plastic.

Panden zijn duidelijk afleesbaar en maximaal 30 meter breed.

Inpasbaarheid mogelijke bebouwingsaccenten

Mogelijke bebouwingsaccenten

Binnen de stedelijke structuur met verdichtingslocaties is er gezocht naar gebieden waar het mogelijk is om hoger te bouwen dan de Sliedrechtse laag. Maximaal naar 40 meter, plusminus 13 bouwlagen.

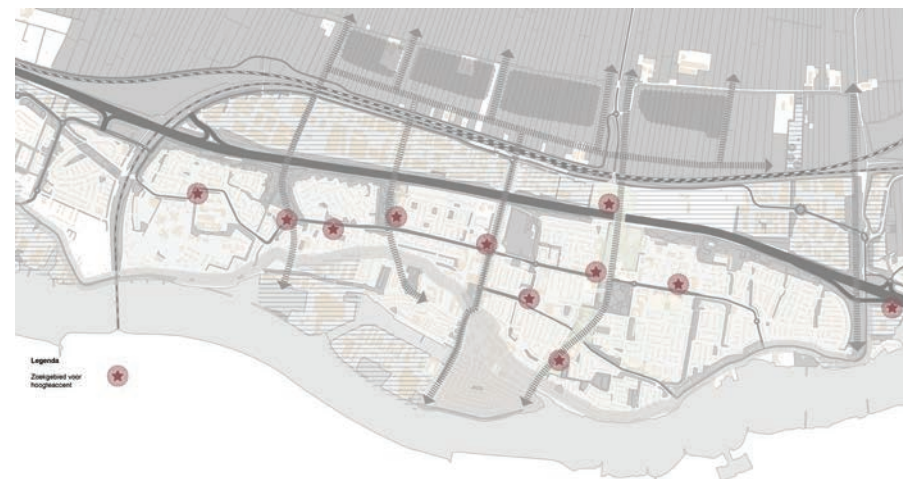
De hoogbouwaccenten bevinden zich op goed bereikbare en strategische locaties. Ze worden gepositioneerd aan grotere openbare ruimtes, bij hoofdwegen, de stationslocatie en aan de groene corridors. Ze bevinden zich niet direct naast laagbouw.

Inpasbaarheid

Sliedrecht is zuinig met schaarse grond. Om een breed assortiment woningen te gaan realiseren is verdichting een programmaonderdeel waar Sliedrecht op kan en wil sturen.

Hoger bouwen is één van de mogelijkheden om het gebruik van de ruimte te intensiveren.

“Hoger bouwen is geen taboe, maar dan wel op zorgvuldig uitgekozen plekken”



Zoekgebieden voor bebouwingsaccenten

• Accenten dienen te worden bekeken op het niveau van de gehele gemeente.

Hoe past het accent binnen het landschap van het dorp en wat zijn de gevolgen voor het dorpsgezicht en het silhouet.

• Kwalitatief

Voor bebouwingsaccenten geldt het uitgangspunt van een hoogwaardige architectuur. Hoe hoger het gebouw, des te meer zichtbaar het gebouw is, hoe hoger de kwaliteit moet zijn. De accenten zijn alomzijdig ontworpen; iedere gevel is even belangrijk in de uitstraling.

• Kwalitatief maaiveld

De relatie tussen de accenten en het omliggende openbare maaiveld (plint) is belangrijk waarbij transparantie en openbaar toegankelijke functies aanvullend kunnen zijn voor het dorp. Geen (grotendeels) blinde plinten toepassen.

• Slanke hoogbouw

Sliedrecht kent momenteel vooral hoogbouw, zogenaamde plaatbouw (galerijflats). Dit zijn gebouwen met een zeer grote breedte ten opzichte van de diepte (bijvoorbeeld Valkweg flats). Dit type bouw heeft binnen Sliedrecht niet de voorkeur, onder andere vanwege de omvang, uitstraling, schaduwwerking en windhinder. De twee laatste zijn bij schijven (brede flats) groter dan bij bijvoorbeeld torens.

• Maatwerk per locatie

De locatie bepaalt het type verdichting / accent dat kan worden ingezet of niet. Verschillende locaties vragen om verschillende hoogtes, verschijningsvormen, functies en inrichting van het omliggende openbare gebied. Maatwerk per locatie is vereist.

Criteria bebouwingsaccenten

Aansluiting op de omgeving

Van dichtbij is een accent onderdeel van de straat en dient op haar omgeving aan te sluiten met behulp van het basement of de plint.

Het basement raakt het maaiveld. Het zijn de eerste 4 bouwlagen of een plint (4,0 meter - 4,5 meter). Deze is belangrijk voor de belevingskwaliteit van de omgeving.

Voet op het maaiveld

Accenten hebben altijd een voet op het maaiveld (basement) van minimaal 4,0 - 4,5 meter (1 laag plint) tot maximaal 4 lagen (De Sliedrechtse Laag).

Setback

Een accent heeft een set-back, ligt terug, ten opzichte van het basement.

Zelfstandig element

Het bebouwingsaccent is leesbaar als zelfstandig/element. Het is een duidelijk herkenbaar gebouw.

Om accenten een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing te geven worden aan de bebouwingsaccenten eisen gesteld. Zowel voor het deel van het gebouw boven als onder de Sliedrechtse Laag. Daarnaast zijn er een aantal gebiedsspecifieke regels van toepassing:

Accenten dragen bij aan de leesbaar- en herkenbaarheid van de stedenbouwkundige en functionele structuur van het dorp, zij vergroten de oriëntatie binnen Sliedrecht.

De maximale hoogte van het bebouwingsaccent is gerelateerd aan de hoogte van de Hooghe Lijster deze is plusminus 40 meter.

Het accent kan op een Basement van 4 lagen met plint staan of op een plint van 4,0 - 4,5 meter hoog.

Het accent staat verder af van de bestaande laagbouw en gebruikt het basement om de sprong t.o.v. de bestaande bebouwing te maken.



Randvoorwaarden bebouwingsaccenten

Bij hoogbouwprojecten is de slankheidseis een belangrijke overweging. Slankheid verwijst naar de verhouding tussen de hoogte en de breedte van een gebouw. Het heeft betrekking op de stabiliteit, structurele efficiëntie en esthetiek van het gebouw. Een slank gebouw heeft een gunstige verhouding tussen de hoogte en de breedte, wat betekent dat het in verhouding hoger is dan het breed is. Het voldoen aan een slankheidseis is van belang om verschillende redenen:

Windweerstand

Een slank gebouw is beter bestand tegen windbelastingen, omdat het minder gevoelig is voor turbulentie en zijwaartse krachten. Hierdoor kunnen de trillingen en bewegingen van het gebouw als gevolg van wind worden verminderd, wat het comfort voor de bewoners verbetert.



Optimalisatie van ruimte

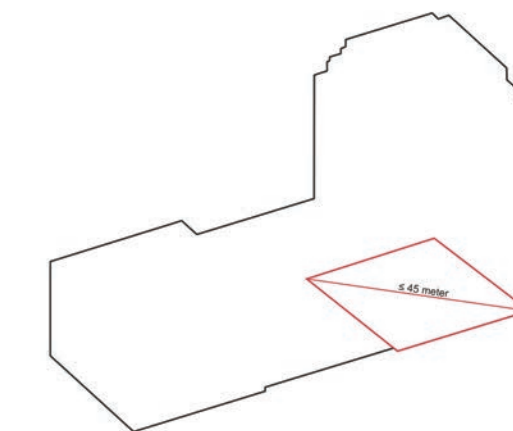
Slanke gebouwen maken efficiënter gebruik van de beschikbare ruimte. Dit is vooral belangrijk in stedelijke omgevingen waar ruimte beperkt is.

Skyline

Slanke gebouwen hebben een elegant uiterlijk. Ze hebben een positieve impact hebben op de stedelijke skyline. Een goed ontworpen slank gebouw kan architectonisch aantrekkelijk zijn en een blikvanger worden.

Als slankheidseis heeft de diagonaal van de footprint een maximale maat van 45 meter (zie diagram).

Door een diagonaal te gebruiken, wordt gestimuleerd dat er daadwerkelijk slanke accenten worden gemaakt in plaats van andere bebouwingsvormen. Hiermee wordt schijfbebouwing ook uitgesloten.



De diagonaal van het bebouwingsaccent in het grondvlak is niet groter dan 45 strekkende meter.

Opbouw: basement, middenstuk en top

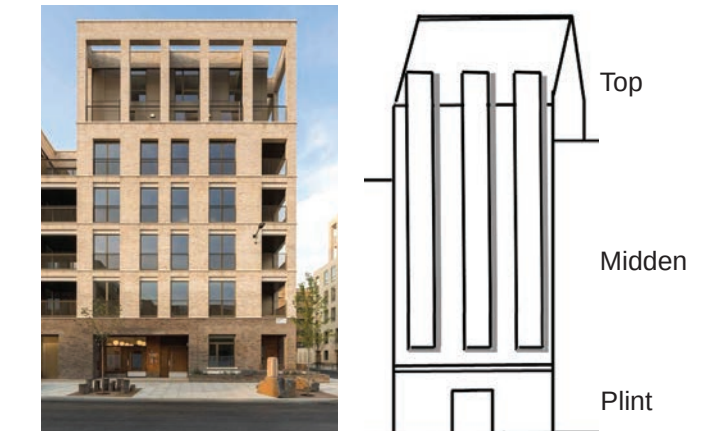
De bebouwingsaccenten hebben een heldere opbouw. Het basement/plint met een middenstuk en een gearculeerde top. Traditioneel is de top het dak maar ook setbacks kunnen worden ontworpen als beëindiging van het bouwblok.

De plint is min. 4,0 - 4,5 meter hoog. Aansluiting zoekend op de omgeving is het basement 4 lagen hoog. De accenten hebben aan alle zijden een aantrekkelijk gevelbeeld. De gevels van de opbouw op het basement kunnen zich onderscheiden in opzet en/of detaillering van de Sliedrechtse laag.

De top

Iedere toren heeft een 'bekroning', die bijdraagt aan de kwaliteit van het Sliedrechtse silhouet. De top heeft een eigen architectuur en een bewust ontworpen dag- en nachtbeeld.

Technische zaken zijn aan het zicht onttrokken of geïntegreerd.

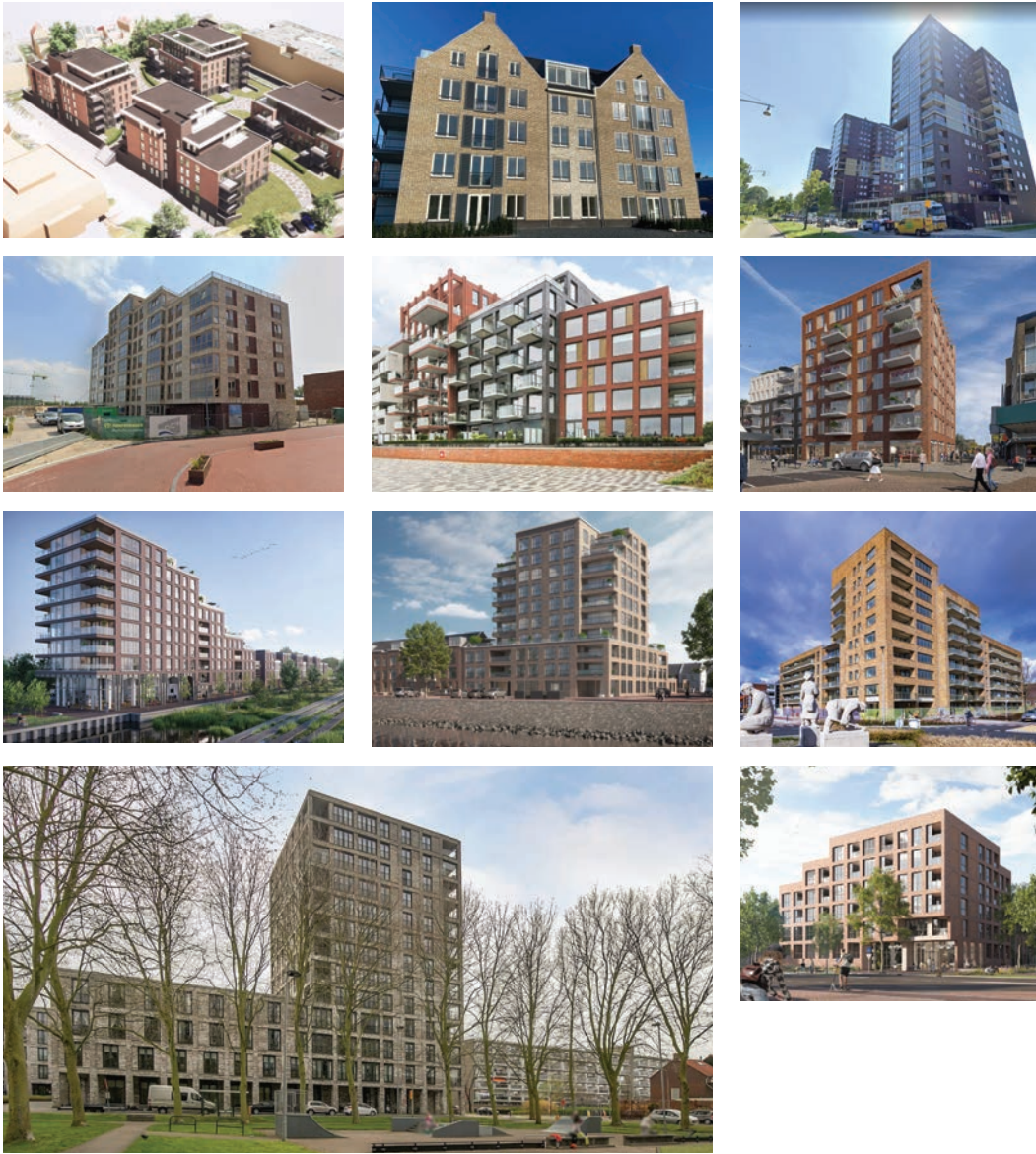


Analyse regio Drechtsteden

De recentelijke verdichtingslocaties binnen de Drechtsteden laten zien dat de hoogte van de complexen zich tussen de 5-6 lagen bevindt. De accenten gaan tot 11-13 lagen met uitzonderingen in Dordrecht tot 70 meter.

Slidrecht heeft voornamelijk een dorps karakter. Hierdoor is hoogbouw tot 70 meter (standaard voor Rotterdam) niet passend.

Op sommige plekken kan hoger gebouwd worden dan de Slidrechtse Laag, die is beperkt tot maximaal 6 lagen. Tot 13 lagen bouwen is realistisch, waarmee een maximum van 40 meter te behalen valt. Vergelijkbaar met de hoogte van de Hooghe Lijster.



De Hooghe Lijster: 40 meter Slidrecht

Onwenselijk

Hoogbouw zoals in Spijkenisse, Nesselande en Vlissingen is onwenselijk voor Slidrecht.

De schaal en anonimiteit past niet bij de traditionele sfeer en schaal van het dorp. De parkeeroplossingen op maaiveld en de willekeur in de architectuur en hoogte leveren niet de gewenste kwaliteit op die aanhaakt op het Slidrechtse.



Spijkenisse waterfront



Nesselande



Vlissingen

Microklimaat: zon, schaduw en wind



Het gebouw en de buren

Bij hoogbouw is het van belang om hinder te minimaliseren wat veroorzaakt kan worden door schaduw en wind. Daarnaast is het ook van belang om rekening te houden met voldoende lichtinval en privacy, ook om de kwaliteit van de openbare ruimte te waarborgen.

Schaduw

Hoge bebouwing werpt haar schaduw op de omliggende openbare ruimte. Als de openbare ruimte gedurende het overgrote deel van de dag in de schaduw ligt beïnvloedt dit de kwaliteit van de plint negatief.

Hoogbouw moet voldoen aan de door de gemeente Sliedrecht vastgestelde normen voor windhinder en bezonning, gebaseerd op NEN-norm 8100; de initiatiefnemer moet in de schetsontwerpfase onderzoek (laten) doen naar windhinder en bezonning. Er moet voorkomen worden dat massa en hoogte teveel negatieve effecten hebben op de kwaliteit en het gebruik van de buitenruimtes. Vooral intensief gebruikte ontmoetings- en verblijfsplekken (sunspots) moeten zoveel mogelijk gevrijwaard blijven van schaduwwerking en windhinder.

Wind

Voor windonderzoek moet de NEN-8100 worden gebruikt. De NEN-8100 is een norm voor de beoordeling van het windklimaat. De norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans in percentage van uren per jaar.

In een tabel wordt voor verschillende situaties en activiteiten (doorlopen, slenteren, langdurig zitten) aangegeven of het windklimaat slecht, matig of goed is. Om tot een goed inzicht te komen moet vooraf bepaald worden welke windniveau op welke plek acceptabel is.

Tijdens het ontwerpproces van een gebouw voor het vaststellen van een voorlopig ontwerp zijn oriënterende windonderzoeken nodig. Door deze maatregelen is bij een uiteindelijke realisatie van mogelijke bebouwingsaccenten de kwaliteit gegarandeerd. Vorm, materiaal en hoogte kunnen op deze manier in een vroegtijdig stadium onderzocht worden en de uitkomsten kunnen worden meegenomen in het ontwerpproces. De finale check gebeurt op basis van een windonderzoek op basis van het definitief ontwerp.

Zon en openbare ruimte

Er zijn plekken die intensief gebruikt worden in de middag, dan is daar geen schaduw gewenst. Diezelfde plek kan in de ochtend minder intensief gebruikt worden, dan is het niet erg dat er incidenteel schaduw is. Het is van belang om de belangrijkste plekken aan te wijzen maar ook te bepalen in welke tijdzones die plekken veel gebruikt worden, de zogenoemde sunspots. Dit stelt voor nieuwe bebouwingsaccenten extra eisen aan hoogte en vorm, maar geeft ook meer zekerheid aan ondernemers en bewoners dat kwaliteit van de openbare ruimte gewaarborgd blijft. De tijd van gebruik verschilt per locatie en moet per gebied specifiek worden bekeken.



Zo min mogelijk wind en schaduw op de publieke ruimte die veel gebruikt wordt.

Milieucontouren Sliedrecht

Milieucontouren rivier-spoorwegen-A15



Milieucontouren bedrijven:

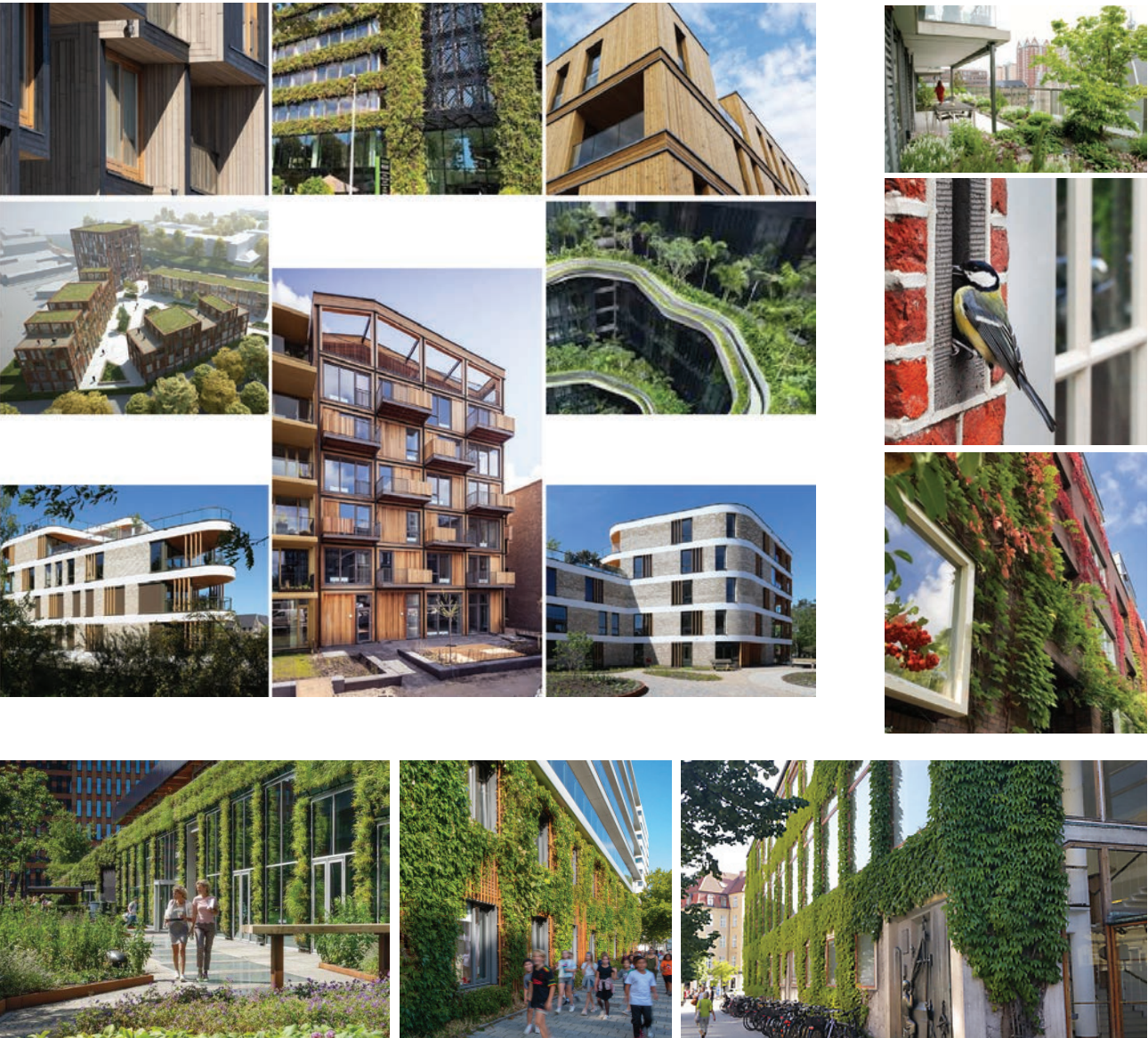
Bedrijven zoals bijveelbeeld Chemours en LPG-vulstation vormen de tweede laag milieucontour.



Milieucontouren ondergrondse infrastructuur:

De hoge druk gasleiding is mede bepalend voor de dichtheid van bebouwing rondom de risicozone.





Duurzaam en groen

De gebouwde omgeving heeft in de basis geen groene functie, maar speelt een belangrijke rol door bijvoorbeeld groene daken, muurbplanting en veel groene tuinen onderdeel te maken van het ontwerp. Met name woningen in de nabijheid van groenstructuren kunnen een belangrijke rol spelen. Voor de architectuur zelf geldt dat deze van een hogere architectonische kwaliteit zijn en van meer diversiteit voorzien in het kader van:

- Groene gevels
- Groene daken
- Houten gebouwen
- Organische vormgeving
- Groene landschappelijke (integrale) omgeving

Groen- en natuurinclusief: minimaal 100% van de footprint komt terug als horizontale buitenruimte, waarvan minimaal 40% ingericht als groen dat bijdraagt aan biodiversiteit;

Toepassen van: horizontaal en verticaal groen (zichtbaar vanaf de straat en vanuit het gebouw) aansluitend op ecologische verbindingzones.

De daken worden efficiënt gebruikt.
Groene daken verhogen biodiversiteit en verminderen hittestress. Ze variëren in kleur op basis van duurzaamheidsprincipes en bieden ook aangenaam uitzicht voor hoger gelegen woningen op lagere gebouwen.

Aandacht voor groenbeheer en -onderhoud conform het Groenbeleidsplan.
In stedelijke omgevingen kunnen maatregelen worden genomen om de leefomgeving van specifieke diersoorten te verbeteren, zoals het toegankelijk maken van spouwmuren en het plaatsen van nestkasten voor vogels zoals gierzwaluwen en huismussen.

Geparkeerde auto's moeten uit het zicht worden weggenomen, groen voert de boventoon

Sliedrecht hanteert het STOMP principe: Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a Service, Privéauto ordeningsprincipe. Hiermee geeft Sliedrecht prioriteit aan meer duurzame vormen van mobiliteit (lopen, fietsen en ov) en minder prioriteit aan minder duurzame mobiliteitsvormen (zoals de auto). Zo zorgen we voor bereikbare en leefbare gebieden.

Het faciliteren van het STOMP principe voorkomt extra parkeerdruk op de straat en vraagt erom dat het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. Het parkeren mag geen visuele hinder opleveren vanaf de straat. Belangrijk hierbij is het realiseren van veilige in- en uitritten. De hellingbaan naar de garage, die bij gesloten deuren onzichtbaar is vanaf de straat, heeft eerst nog een rechtstand van minimaal 5 meter binnen de rooilijn.

- Mogelijkheden hierbij zijn:
- ondergrondse parkeergarage
 - overdekte parkeergarage
 - landschappelijke inpassing van de parkeerplaatsen

Grote open parkeervelden zoals bij de bestaande galerijflats veroorzaken een afbreuk aan de beoogde kwaliteit en zijn daardoor niet toegestaan.

De entree naar de garage is integraal onderdeel van het ontwerp. In de openbare ruimte staan geen palen waar pasjes tegenaan gehouden moeten worden. Gegalvaniseerde hekwerken zijn niet toegestaan.



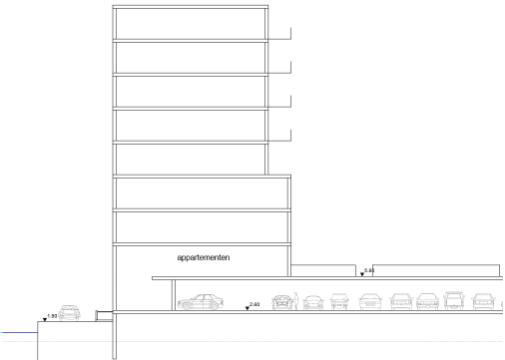
Tuin op parkeerdek



Nette parkeerentrees



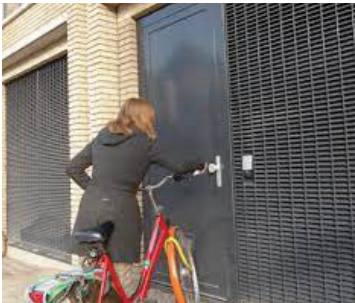
Geen obstakels in de openbare ruimte



Doorsnede in pandig parkeren bij appartementen

Fietsparkeren bij hogere dichtheid en buiten bij voorzieningen (in de plint)

Het STOMP principe krijgt een vertaling in de ontwerpen door te waarborgen dat fietsparkeerfaciliteiten functioneel en goed toegankelijk worden aangelegd. Er zijn geen steile hellingen en fietsenstallingen zijn bruikbaar en bereikbaar voor alle verschillende type fietsen, zoals de bakfiets. De fietsenstalling moet goed te bereiken zijn vanaf de straat, zodat deze goed gebruikt zal worden en er geen ophoping van fietsen in de openbare ruimte ontstaat.



Bergingen/ afval

Geen utilitaire functies voor afval en stalling in de buitenruimte;

Bergingen, afvalinzameling en expeditie en de daarbij behorende logistiek dienen zorgvuldig te worden ingepast, zodanig dat het niet ten koste gaat van de kwaliteit van het maaiveld. Bij voorkeur gemeenschappelijke voorzieningen realiseren voor (bak)fietsen, scootmobielen e.d., eventueel in combinatie met individuele bergingen in de woning.

Afvalinzameling vindt ondergronds of inpandig plaats en is zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken met aandacht voor circulaire afvalverwerking en afvalscheiding.



Bestaande kwaliteit als inspiratie

Hoogwaardig en duurzaam materiaalgebruik
Het meest belangrijke bij de nieuwe ontwikkelingen is om aansluiting te zoeken bij het Sliedrechtse zodat deze passend worden en aanvullend zijn op het dorp.

Aansluiting zoeken bij het Sliedrechtse
Een manier om aan te sluiten bij de Sliedrechtse architectuur traditie is door het toepassen van traditionele materialen zoals baksteen, hout en natuursteen. Door deze materialen op een eigentijdse manier toe te passen, kunnen moderne ontwerpen ontstaan die toch verwijzen naar de historische architectuur. Denk aan gevels met baksteenaccenten, houten details en natuurstenen elementen. Hierbij wordt biobased/circulair/duurzaam bouwen gestimuleerd.

Gevelornamenten en detaillering
De Kerkbuurt, Raadhuis, Grote Kerk en Stationsweg bestaan uit historische gebouwen die bekend staan en gewaardeerd worden om hun Beaux Arts gedetailleerde gevels en ornamenten. Door gebruik van gevelornamenten en detaillering in nieuwe ontwerpen, kan een visuele link en worden gelegd met de kwaliteit en uitstraling van het historisch centrum. Denk aan decoratieve baksteendetails, daklijsten, gevelornament. Gebruik makend van materialen die duurzaam verouderen.



Dakvlakken en overstek



Entree en erker ornament



Het Raadhuis als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen

Harmonieus schaalgebruik
Het historisch centrum van Sliedrecht heeft een bepaalde schaal en massa die kenmerkend is voor de gebouwen met het oude Raadhuis als goede referentie. Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen is het belangrijk om rekening te houden met deze opbouw. Het Raadhuis kenmerkt zich door een symmetrische architectuur met ornament en verfijnde detaillering, mooie entrees en zorgvuldige overgangen tussen openbaar en privé.

Van belang is te komen tot bebouwing die op een goede manier ingebed kan worden in de omgeving. Dit kan door een architectuur en materialisering die aansluiting zoekt op het Sliedrechtse (ter inspiratie het Raadhuis). Bij deze stijl wordt vaak gebruik gemaakt van symmetrie en verhoudingen, waardoor er een gevoel van evenwicht ontstaat. Waardoor iedere toevoeging een kwalitatieve aanvulling wordt voor Sliedrecht.



Referentie het Raadhuis van Sliedrecht, Nieuw Traditionalisme in detaillering geënt op de Amsterdamse School, monumentaal gebouw met baksteen ornament.

Duurzame materialen, fraaie veroudering

Materialisering en detaillering sluiten aan op de ingezette stijl van de Beaux-Arts. Geen vlakke materialisering en onnatuurlijke kleuren.

- De toe te passen materialen zijn overwegend natuurlijke materialen.
- Aansluitend zoekend op de traditie van het dorp, wordt gepropageerd. Stucwerk als gevelafwerking vervult indien toegepast altijd een secundaire rol.
- De toegepaste materialen laten een fraaie veroudering zien in de loop der tijd. Waarbij biobased/circulair/duurzaam bouwen wordt gestimuleerd.
- Ongewenst zijn kunststof plaatmaterialen voor gevel- en gootbekledingen. Mede doordat met de textuur, de detaillering en de veroudering van deze materialen een natuurlijke veroudering onvoldoende tot stand kan komen.



Duurzaam bouwen



Het vermijden van blinde zijgevels, overhoeks ontwerpen

Het voorkomen van blinde gevels bij gebouwen is een belangrijk aspect in het architectonisch ontwerp. Een veelvoorkomend probleem is dat de zijgevels vaak minder aandacht krijgen dan de voorgevel, waardoor ze er vaak saai en onaantrekkelijk, blind, uitzien. Om dit te voorkomen, wordt een ontwerpmethode genaamd “overhoeks ontwerpen” worden toegepast, waarbij zowel de zijgevels als de voorgevel gelijke aandacht krijgen in de architectuur.

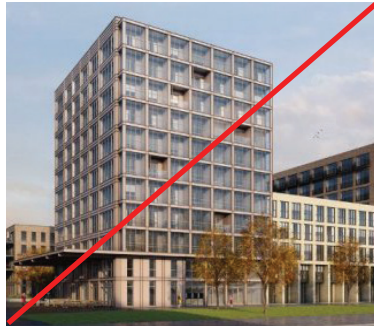
Bij het overhoeks ontwerpen worden de zijgevels zodanig ontworpen dat ze een belangrijk onderdeel worden van het totale ontwerp. Dit kan worden bereikt door het gebruik van architectonische elementen, zoals ramen, balkons, gevelbekleding of andere decoratieve elementen, die de zijgevels interessant en aantrekkelijk maken. Het doel is om de zijgevels net zo visueel aantrekkelijk te maken als de voorgevel, zodat het gebouw er vanuit alle hoeken goed uitziet.

Het overhoeks ontwerpen vereist een bewuste benadering van het gehele gebouwontwerp, waarbij de architect rekening houdt met zowel de voorgevel als de zijgevels. Door deze aanpak te volgen, kan een gebouw worden gecreëerd dat esthetisch aantrekkelijk is vanuit alle perspectieven, en wordt het probleem van blinde gevels geminimaliseerd.

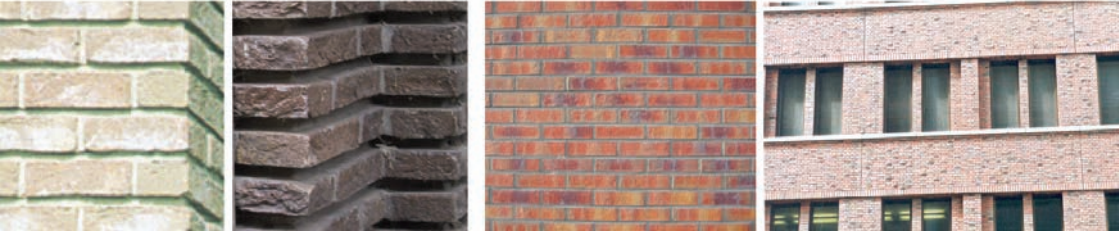
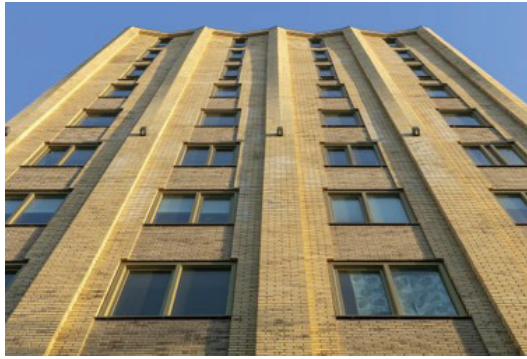
Door aandacht te besteden aan de esthetiek van de zijgevels wordt voorkomen dat ze saai en onaantrekkelijk zijn, en het draagt bij aan een harmonieus geheel van het gebouw. Bovendien kan het gebruik van ramen en andere openingen in de zijgevels zorgen voor natuurlijk licht en ventilatie in het gebouw, wat de leefbaarheid en energie-efficiëntie ten goede komt.



Niet passend bij Sliedrecht



Ornament in baksteen



Baksteen architectuur, natuurlijke kleuren palet, baksteen ornament

Balkons en terrassen



Buitenruimtes aan appartementen zijn terughoudend vorm gegeven en domineren niet het straatbeeld.

Voorkomen moet worden dat er een gevelbeeld van balkonnen ontstaat.
Het balkon maakt integraal onderdeel uit van de gevel.
De zichtbare onderkant van de balkonplaat is onderdeel van het gevelontwerp.

Gevelelementen aan de voorgevel van de begane grond laag, die buiten de rooilijn komen, zijn niet toegestaan.
Invulling met groen bij platte daken en gevels wordt aangemoedigd, afhankelijk van de integratie energievoorziening.



