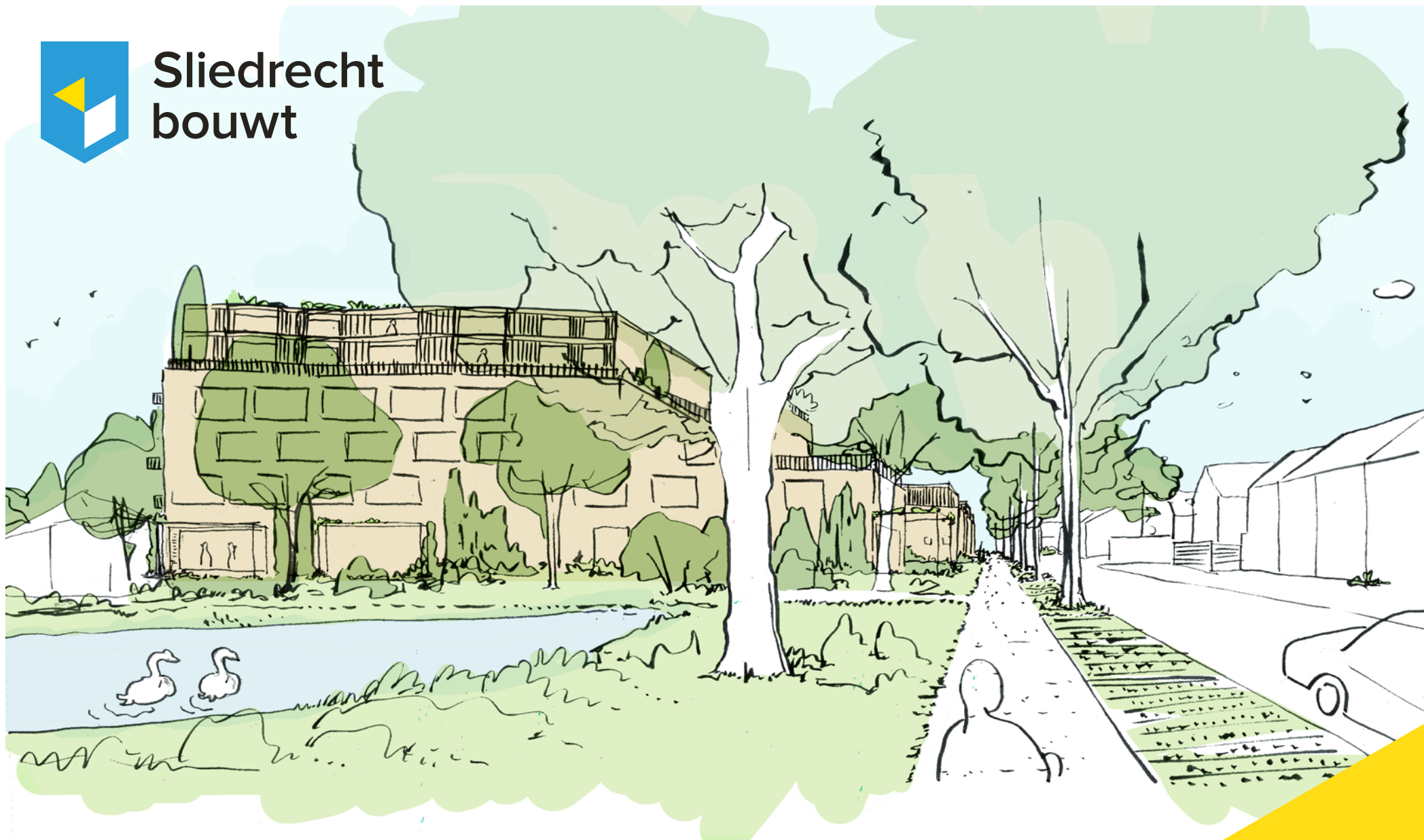




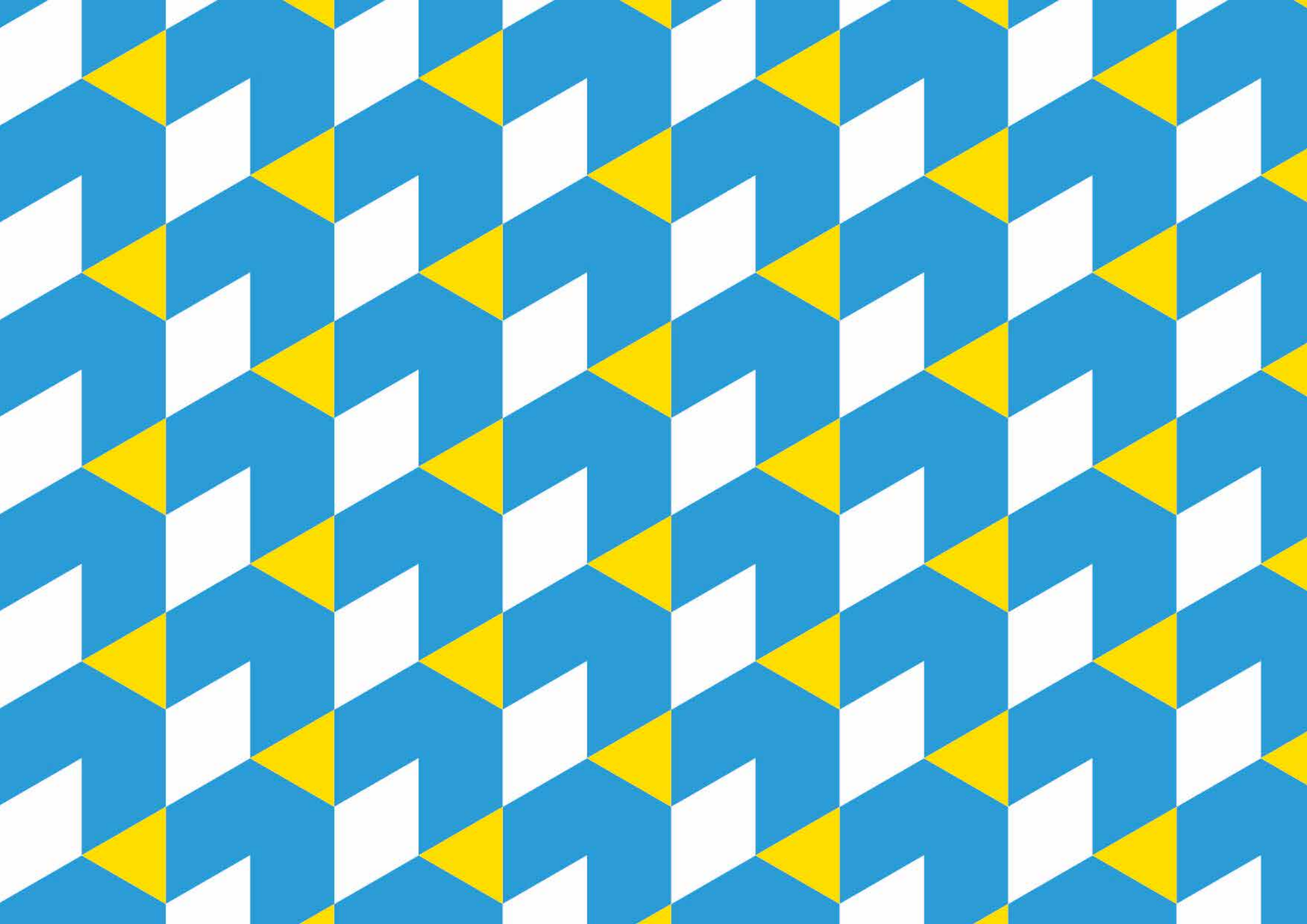
Sliedrecht
bouw



Stedenbouwkundig kader

Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht

maart 2025



Voorwoord

Met trots presenteren wij het Stedenbouwkundig Kader Binnenstedelijke Herstructurering – een resultaat van intensieve samenwerking tussen de gemeente Sliedrecht, woningcorporatie Tablis Wonen en de grote betrokkenheid van onze inwoners. Dit document markeert een belangrijke volgende stap in de realisatie van de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS), en bouwt voort op de fundamenteën die zijn gelegd met de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering van oktober 2023.

Dit stedenbouwkundig kader biedt heldere kaders om ruimtelijke ontwikkelingen in goede banen te leiden en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Het vormt een inspirerende leidraad voor onze bouwers en ontwikkelaars, met als uiteindelijke doel: een aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig Sliedrecht waar het voor iedereen goed wonen, werken en leven is.

De eerder vastgestelde Visie schetste een ambitieus en realistisch toekomstbeeld voor ons dorp. Dit stedenbouwkundig kader brengt ons nu dichterbij die toekomst. De plannen worden concreter, vergunningen kunnen worden uitgewerkt en aangevraagd en het bouwen kan beginnen. We staan aan de vooravond van mooie veranderingen die ons dorp een nieuw leven inblazen.

Samen geven we vorm aan een Sliedrecht waar we met trots kunnen wonen én leven – nu en voor de generaties die volgen. We kijken uit naar de volgende stappen en de prachtige resultaten die we, met elkaar, gaan realiseren!

In opdracht van:



Gemeente **Sliedrecht**



© Copyright afbeeldingen: Juurlink[+]Geluk BNSP
Karl Weisbardstraat 7, 3024 EE Rotterdam



Leeswijzer

Dit document stelt de stedenbouwkundige kaders vast voor de Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS):

- **Hoofdstuk 2:** Analyse van de huidige situatie binnen en rondom de plangebieden, met aandacht voor mobiliteit, groen, architectuur en schaalverschillen.
- **Hoofdstuk 3:** Toelichting op de ruimtelijke uitgangspunten, zoals landschap, mobiliteit, gebouwtypologieën en ecologie.
- **Hoofdstuk 4:** Beeldkwaliteitsregels voor de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte.
- **Hoofdstuk 5:** Stedenbouwkundige kaders per deellocatie.
- **Hoofdstuk 6:** Overzicht van het grondgebruik in oppervlak voor de fase 1-locaties.



Inhoud

Voorwoord	3	4.2.5 Top	31	5.5 Rembrandtlaan	69
Leeswijzer	4			5.5.1 Gebiedsessenties	69
1. Inleiding	6	5. Stedenbouwkundig kader deelgebieden	32	5.5.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	70
1.1 Programma ruimtelijke vernieuwing	6	5.1 Maaslaan	32	5.5.3 Uitgangspunten	72
1.2 Doelstelling	6	5.1.1 Gebiedsessenties	32	5.5.4 Mobiliteit en parkeren	74
1.3 Historische evolutie van Sliedrecht	7	5.1.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	33	5.5.5 Ambitie landschapsinrichting	75
1.4 Projectgebied en fasering	8	5.1.3 Bouwvelop	35	5.5.6 Visie op de herinrichting van de Rembrandtlaan	75
1.5 Woningbouwprogramma	9	5.1.4 Mobiliteit en parkeren	37	5.5.7 Woonprogramma Rembrandtlaan	76
		5.1.5. Landschapsinrichting	38	5.5.7 Beelden op ooghoogte	77
		5.1.6 Woonprogramma Maaslaan	39		
2. Observaties	10	5.1.7 Beelden op ooghoogte	40	5.6 Dr. Schaepmanstraat	78
2.1 Mobiliteit	10			5.6.1 Gebiedsessenties	78
2.2 Groenstructuren	11	5.2 Middeldiepstraat	42	5.6.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	79
2.3 Architectuur en stedenbouw	12	5.2.1 Gebiedsessenties	42	5.6.3 Uitgangspunten	81
2.4 Relatie privé en openbaar	13	5.2.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	43	5.6.4 Mobiliteit en parkeren	83
2.5 Het grote schaalverschil tussen typische Sliedrechtse architectuur en gebouwcomplexen	14	5.2.3 Bouwvelop	45	5.6.5 Ambitie landschapsinrichting	84
		5.2.4 Mobiliteit en parkeren	47	5.6.6 Woonprogramma Dr. Schaepmanstraat	85
		5.2.5 Landschapsinrichting	48	5.6.7 Beeld op ooghoogte	86
3. Ruimtelijke ingrediënten	15	5.2.6 Woonprogramma Middeldiepstraat	49		
3.1 Totstandkoming	15	5.2.7 Beelden op ooghoogte	50	5.7 Groene Stoep	87
3.2. De Identiteit van BHS: Verdichten en vergroenen in de Sliedrechtse context	16			5.7.1 Gebiedsessenties	87
3.3 Landschappelijk raamwerk	17	5.3 Valkweg	51	5.7.2 Huidige ruimtelijke context	88
3.3.1 Groene ruimtes en gemeenschapsvorming	18	5.3.1 Gebiedsessenties	51	5.7.3 Uitgangspunten	88
3.3.2 Oplossingen voor waterbeheer	19	5.3.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	52		
3.3.3 Natuurdaken en gebruiksdaken	19	5.3.3 Bouwvelop	54	6. Grondgebruik	89
3.3.4 Duurzame mobiliteit en parkeeroplossingen	20	5.3.4 Mobiliteit en parkeren	56	6.1 Maaslaan	89
3.4 Architectuur en stedenbouw	20	5.3.5 Landschapsinrichting	57	6.2 Middeldiepstraat	90
3.4.1 Vriendelijke architectuur	21	5.3.6 Woonprogramma Valkweg	58	6.3 Valkweg	91
3.4.2 Gebouwtypologieën	21	5.3.7 Beelden op ooghoogte	59		
3.4.3 Actieve begane grond	22				
3.4.4 Ecologie	23	5.4 Thorbeckelaan	60		
		5.4.1 Gebiedsessenties	60		
4. Beeldkwaliteitsplan	24	5.4.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context	61		
4.1 Inrichting openbare ruimte	25	5.4.3 Uitgangspunten	63		
4.1.1 Landschap	25	5.4.4 Mobiliteit en parkeren	65		
4.1.2 Materialisatie en inrichtingselementen	26	5.4.5 Ambitie landschapsinrichting	66		
4.2 Ontwerp van gebouwen	27	5.4.6 Woonprogramma Thorbeckelaan	67		
4.2.1 Ruimtelijke inpassing	27	5.4.7 Beelden op ooghoogte	68		
4.2.2 Kleur, materialisatie en tactiliteit	28				
4.2.3 Plint	29				
4.2.4 Middendeel	30				

1. Inleiding

1.1 Programma ruimtelijke vernieuwing

Het Project Binnenstedelijke Herstructurering Sliedrecht (BHS) maakt deel uit van het bredere Programma Ruimtelijke Vernieuwing, dat zich richt op een duurzame en toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente. Dit programma omvat onder meer de realisatie van een nieuwe wijk, Sliedrecht Noord, en de aanleg van een groene verbinding tussen deze wijk en het bestaande dorp.

Een integrale aanpak staat hierbij centraal: we verbinden de maatschappelijke woningbouwopgave met ruimtelijke vernieuwing en het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte met een focus op Sliedrecht Oost. Gezien de uitdagingen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte en hevige regenval, wordt vergroening en een sterke groene dooradering van het buitengebied en de polder tot aan de rivier steeds cruciaal.

Binnen deze bredere context focust het project BHS op het realiseren van meer en een beter gevarieerd woningaanbod en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit op zeven ontwikkellocaties. De uitvoering vindt plaats in drie fasen, verspreid over een periode van 15 jaar.

1.2 Doelstelling

Sliedrecht is een fijne plek om te wonen, maar dat is niet vanzelfsprekend. Jongeren hebben moeite om betaalbare

woningen te vinden, veel sociale huurwoningen zijn verouderd en het gebrek aan groen en goede wandel- en fietsverbindingen beperkt onze leefkwaliteit en gezondheid. Tegelijkertijd staat Sliedrecht, net als de rest van Nederland, voor uitdagingen door klimaatverandering, zoals wateroverlast en hitte.

Met dit stedenbouwkundig kader, gebaseerd op de Stedenbouwkundige Visie BHS 2023 en de Nota voor Stedenbouwkundige Transformatie en Verdichting 2023, zetten we concrete stappen om Sliedrecht toekomstbestendiger en aantrekkelijker te maken. De focus ligt op:

- Betaalbare en energiezuinige woningen voor diverse doelgroepen, waaronder starters en sociale huurders.
- Slim en efficiënt ruimtegebruik om het wooncomfort en de leefbaarheid te vergroten.
- Meer groen en betere verbindingen, met aantrekkelijke openbare ruimtes die bewegen en ontmoeten stimuleren.
- Sterkere sociale cohesie door buurten te creëren waar omwonenden en bewoners zich verbonden en thuis voelen.

Dit kader biedt een heldere koers voor het verbeteren van de leefomgeving en legt een stevige basis voor een vitaal, groen en betrokken Sliedrecht, nu en in de toekomst.



Luchtfoto van Sliedrecht

1.3 Historische evolutie van Sliedrecht

Gefragmenteerde dorpsstructuur

Sliedrecht heeft zich in de afgelopen 70 jaar sterk ontwikkeld en uitgebreid. De groei van het oorspronkelijke dorp langs de Rivierdijk naar Sliedrecht-Oost heeft echter geleid tot een gefragmenteerde ruimtelijke structuur. Hierdoor bestaat Sliedrecht nu uit verschillende deelgebieden met elk een eigen karakter, maar zonder duidelijke onderlinge samenhang.



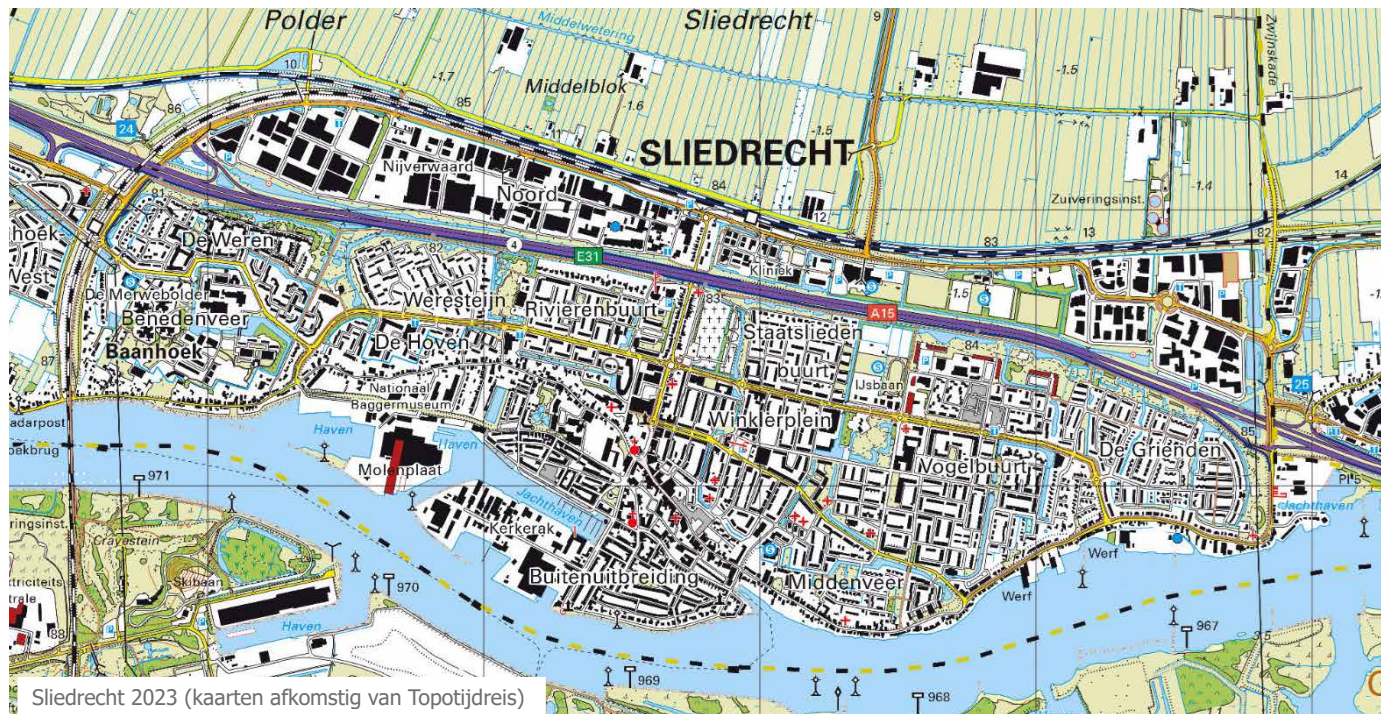
Dominante Oost-West opzet

Sliedrecht wordt verbonden door twee belangrijke oost-west routes: de Thorbeckelaan en de Rembrandtlaan. Langs de Rembrandtlaan, die door de Professorenbuurt loopt, is de ruimtelijke kwaliteit in de loop der tijd verminderd. De gesloten bebouwing met bergingen op de begane grond zorgt voor weinig interactie tussen de straat en de omliggende gebouwen en beperkt de sociale controle. De wandel- en fietspaden bij de afritten Sliedrecht-Oost en -West vormen daarentegen waardevolle groene verbindingen en belangrijke toegangsroutes naar nabijgelegen parken.



Stedenbouwkundige ontwikkeling

De te ontwikkelen locaties in Sliedrecht weerspiegelen een stedenbouwkundige aanpak die destijds passend was. Echter, vanuit hedendaags perspectief is een ontoegankelijke structuur ontstaan richting de omliggende wijken. Gesloten gebouwtypologieën en beperkt inclusieve, vaak versteende openbare ruimtes zorgen voor visuele en fysieke barrières. In het kader van het bredere Programma Ruimtelijke Vernieuwing, wordt met de beoogde ontwikkeling van deze BHS locaties toegewerkt naar een betere verbinding met de wijk en vergroening van de openbare ruimte.



1.4 Projectgebied en fasering

De individuele deellocaties binnen de BHS worden gefaseerd uitgevoerd. Dit stedenbouwkundig kader sluit aan op het tijdsplan van de ontwikkeling en biedt per fase een passend niveau van uitwerking: concrete stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de eerstkomende ontwikkelingen, globalere uitgangspunten voor de middellange termijn en uitwerking op visieniveau voor de langere termijn.



Fase 1

Start circa 2025-2027

- Maaslaan
- Middeldiepstraat
- Valkweg

Uitwerking op **concreet** niveau: hier worden stedenbouwkundige en ruimtelijke randvoorwaarden vastgesteld voor ontwikkeling op korte termijn.

Fase 2

Start circa 2027-2031

- Thorbeckelaan
- Rembrandtlaan

Stedenbouwkundige uitwerking op **globaal** niveau: de voorgestelde stedenbouwkundige opzet vormt een logische invulling van de visie, ingrediënten en beeldkwaliteitseisen. De gepresenteerde tekeningen dienen als voorbeelden van hoe hier op termijn concreet invulling aan kan worden gegeven. Gezien het tijdsplan van de ontwikkeling wordt, binnen de gestelde kaders, flexibiliteit geboden.

Fase 3

Start circa >2035

- Dr. Schaepmanstraat
- Groene Long

Kader stellend op **visieniveau**: hier worden stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen beschreven, waarmee op langere termijn concreter invulling kan worden gegeven aan de ontwikkeling. De gepresenteerde tekeningen dienen als voorbeelden. Gezien het tijdsplan van de ontwikkeling wordt, binnen de gestelde kaders, flexibiliteit geboden.

1.5 Woningbouwprogramma

Tot en met 2039 worden in samenwerking met Tablis Wonen ruim 705 woningen gebouwd. Dit omvat de sloop en vervanging van 438 sociale huurwoningen door betere en duurzamere woningen, evenals de toevoeging van ruim 44 extra sociale huurwoningen. Daarnaast worden minimaal 223 marktwoningen gerealiseerd. Met deze aanpak wordt ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad die aansluit op de behoeften van woningzoekenden in Sliedrecht.

Met de BHS wordt ingezet op de realisatie van betaalbare woningen. Van de geplande nieuwbouw valt circa 90% binnen de betaalbaarheidsgrens van €405.000; een grens die jaarlijks door de NHG (in overleg met het Rijk) wordt vastgesteld en geactualiseerd. Wanneer we rekening houden met de sloop van bestaande sociale huurwoningen, valt van het netto aantal nieuw toe te voegen woningen circa 72% binnen deze betaalbaarheidsgrens.

In de tabel is per deellocatie aangegeven hoeveel sociale huur- en marktwoningen worden gerealiseerd. Verderop in dit document wordt per deellocatie nader gespecificeerd om welke woningtypen en -groottes het gaat en welke doelgroepen hiermee worden bediend.

Met dit stedenbouwkundig kader wordt het aandeel te realiseren betaalbare woningen en de verdeling tussen sociale huur- en marktwoningen per deellocatie vastgelegd. Gezien het tijdspad van de ontwikkeling is het echter van belang om binnen de fase 2- en fase 3-deellocaties enige flexibiliteit te behouden ten aanzien van woningtype, grootte en indeling. Dit biedt de mogelijkheid om in deze later te ontwikkelen deellocaties in te spelen op marktontwikkelingen en de eventueel veranderende woonvraag van de op dat moment relevante doelgroepen.

	Sociale huurwoningen	Marktwoningen
Maaslaan	43	73
Middeldiepstraat	26	
Valkweg		42
Thorbeckelaan	168	69
Rembrandtlaan	160	
Dr. Schaepmanstraat	85	39
Totaal	482	223



Voorbeeldproject waarbij verschillende typen woningen zijn gecombineerd

2. Observaties

2.1 Mobiliteit

In Sliedrecht wordt momenteel veel langs de straat en op achterterreinen geparkeerd. Recente richtlijnen uit de Nota voor Stedenbouwkundige Transformatie en Verdichting omschrijven het belang om de visuele impact van parkeren op straat op de omgeving te beperken. Het verplaatsen van parkeerplaatsen uit het straatbeeld kan bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van de buitenruimte en aan vergroening.

Voor de BHS worden daarom oplossingen gezocht in parkeergarages, overdekte parkeervoorzieningen zoals parkeergarages met een daktuin en/of het landschappelijk inpassen van parkeerplaatsen door deze met groen te combineren.



Ontspannen Georganiseerd



2.2 Groenstructuren

De huidige groenstructuur van Sliedrecht is gefragmenteerd, met beperkte ruimte voor recreatie, ontspanning en ontmoetingsplekken. Hoewel er enkele waardevolle groenvoorzieningen zijn, zoals de wandelpromenade langs de rivier, het Doctor Willem Dreespark en het Burgemeester Feitsmapark, is er in de woonwijken weinig groen. Bovendien worden groenvoorzieningen vaak door parkeerplaatsen van hun omgeving gescheiden, waardoor ze minder uitnodigend zijn voor gebruik.



Plekken Randen



2.3 Architectuur en stedenbouw

De architectuur van Sliedrecht weerspiegelt verschillende invloeden, van het historische dijklint tot de snelle groei na de Tweede Wereldoorlog en de recente bouw van Baanhoek-West. Oudere gebouwen zijn opgetrokken uit traditionele materialen zoals baksteen, in lijn met de historische bouwstijl van het dorp. Karakteristieke panden, zoals het Raadhuis onderscheiden zich door verfijnde baksteendetails.

Daartegenover staan veel wooncomplexen uit de jaren zestig en zeventig, die vaak niet goed passen bij de schaal van het dorp en slecht aansluiten op de omgeving. Dit heeft een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Hoewel recentere bouwprojecten hier meer oog voor hebben, worden vaak materialen gebruikt die niet aansluiten op het historische karakter van Sliedrecht.



Het klassieke dorp Naoorlogse stedenbouw Dorp op maaiveld



2.4 Relatie privé en openbaar

In Sliedrecht speelt de relatie tussen het begane grondniveau van gebouwen en de openbare ruimte een belangrijke rol binnen de historische architectuur. Traditioneel hebben gebouwen kleine voortuinen die als buffer dienen tussen de gevel en de straat. Dit draagt niet alleen bij aan de uitstraling, maar zorgt ook voor een uitnodigende sfeer. Ook bij prominente gebouwen, zoals de kerk en het raadhuis, is de ruimte direct voor de gevel met zorg vormgegeven.

In de ontwikkelingen uit de jaren zestig en zeventig is deze aanpak echter veranderd. De verdieping op de begane grond wordt vaak gebruikt voor bergingen en logistieke doeleinden, waardoor er weinig interactie is met de openbare ruimte. Hierdoor missen deze gebouwen vaak de charme en toegankelijkheid die zo kenmerkend zijn voor de oudere architectuur van Sliedrecht.



Het klassieke dorp Naoorlogse stedenbouw Dorp op maaiveld



2.5 Het grote schaalverschil tussen typische Sliedrechtse architectuur en omvangrijke gebouwcomplexen

Het dorp kent een mix van bouwstijlen en buurten, maar deze sluiten niet altijd goed op elkaar aan. Het historische dorpscentrum heeft een kleinschalige en uitnodigende uitstraling, terwijl latere wooncomplexen juist grootschaliger en functioneler zijn ontworpen, vaak omringd door open groene ruimte. Dit leidt tot een opvallend contrast in schaal en karakter binnen de bebouwde omgeving.

Door het gebrek aan verbinding tussen deze gebieden voelt het dorp op sommige plekken onsamenhangend aan, wat de mogelijkheden voor sociale interactie en een levendige openbare ruimte beperkt. Beter verbindingen, zoals voetpaden en gedeelde buitenruimtes, kunnen de verschillende delen van Sliedrecht beter met elkaar verbinden. Dit versterkt de samenhang van het dorp en draagt bij aan een prettige en uitnodigende leefomgeving.



Naoorlogse stedenbouw

3. Ruimtelijke ingrediënten

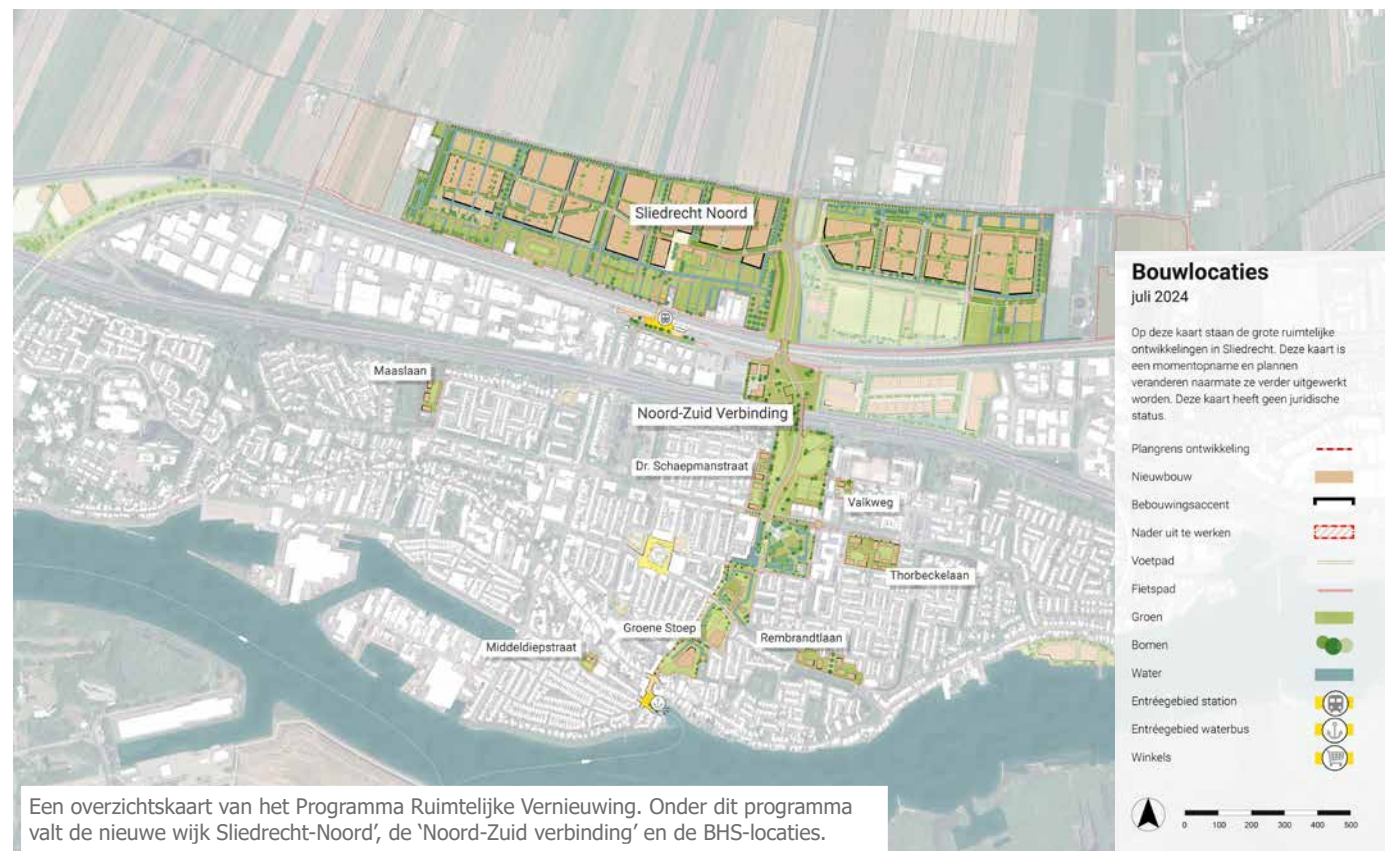
3.1 Totstandkoming

De beoogde ontwikkeling van de BHS-locaties bouwt voort op eerder vastgestelde beleidskaders, waaronder de Stedenbouwkundige Visie Binnenstedelijke Herstructurering 2023 (hierna Stedenbouwkundige Visie) en de Nota voor Stedenbouwkundige Transformatie en Verdichting 2023 (hierna Verdichtingsnota).

In een iteratief proces is een set ruimtelijke ingrediënten gemaakt. Deze zijn gebaseerd op de observaties zoals beschreven in hoofdstuk 2 en op dialogen met omwonenden

en belanghebbenden. De inzichten hieruit hebben geleid tot een uitwerking van het in de Stedenbouwkundige Visie vastgelegde woonprogramma. Het Stedenbouwkundig Kader sluit hiermee beter aan op de bestaande ruimtelijke context van Sliedrecht en de specifieke locaties.

De beschreven ruimtelijke ingrediënten in dit hoofdstuk vormen de basis voor het uitgewerkte beeldkwaliteitsplan en de ontwerpen voor de BHS-locaties in de volgende hoofdstukken.

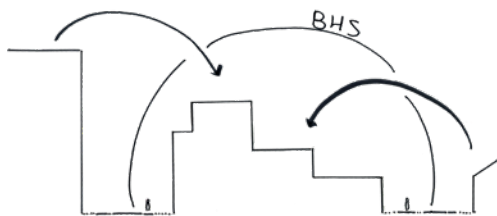


3.2. De Identiteit van BHS: Verdichten en vergroenen in de Sliedrechtse context

De BHS richt zich op het versterken van de Sliedrechtse identiteit door een verbinding te leggen tussen het verleden en de toekomst. Waar naoorlogse ontwikkelingen binnen het dorp vooral inspeelden op de woningbehoefte, ging dat soms ten koste van de ruimtelijke samenhang. We streven met de nieuwe BHS-projecten naar een betere aansluiting op de bestaande omgeving.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de nieuwe gebouwen in balans zijn met de menselijke schaal en de uitstraling van het dorp. Dit gebeurt door gebouwen toe te voegen die qua hoogte en vorm een overgang vormen tussen hoogbouw en twee-lagen-met-kap woningen.

Daarnaast wordt ingezet op het creëren van kwalitatieve, groene ruimtes waar inwoners en bezoekers elkaar kunnen ontmoeten. Hierbij wordt ook nadrukkelijk rekening gehouden met de mobiliteits- en parkeerbehoeften, zodat deze passend worden opgelost binnen de context van het dorp.



De BHS schaal



3.3 Landschappelijk raamwerk

De ontwikkeling van de BHS-locaties volgt een landschapsgerichte aanpak, waarbij sociale en ecologische waarden van groen worden geïntegreerd in de dorpsstructuur. De nadruk ligt op het realiseren van een hogere dichtheid zonder verlies van de openbare ruimte of aantasting van de kwaliteit van openbare gebieden. Slimme parkeervoorzieningen creëren bijvoorbeeld meer ruimte voor ontmoetingsplekken op maaiveldniveau.

De projecten dragen bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie door het toepassen van groene daken en gevels en sluiten aan bij het erfgoed van Sliedrecht met fijnmazige, op de menselijke schaal gerichte ontwerpen. Dit bevordert een levendig straatleven en versterkt de gemeenschapsvorming, met vier pijlers als uitgangspunt:



1. Duurzame mobiliteit- en parkeeroplossingen

Implementatie van duurzame mobiliteit- en parkeeroplossingen zorgen ervoor dat de groei van het aantal woningen in Sliedrecht niet ten kosten gaat van de kwaliteit van de openbare ruimte.



2. Groene ruimte en gemeenschapsvorming

Openbare en semiopenbare groene ruimtes bevorderen ontmoetingen tussen bewoners en omwonenden en dragen bij aan gemeenschapsvorming.



3. Vriendelijke stedenbouw en architectuur

Ontwerp van gebouwen en de openbare ruimte met een holistische benadering, waarbij biodiversiteit en klimaatadaptieve principes als onlosmakelijke elementen worden verweven.



4. Actieve begane grond

De openbare ruimte reflecteert de sfeer van het oude dijklint, met de nadruk op een levendig straatleven en actief gebruik van de openbare ruimte door bewoners en omwonenden.



Groene ruimtes die uitnodigen tot ontmoeting

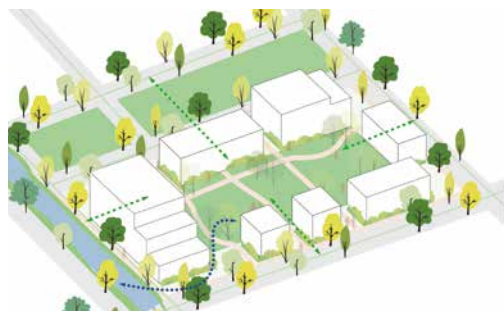


Vriendelijke architectuur waar klimaatadaptatie en biodiversiteit onderdeel van zijn

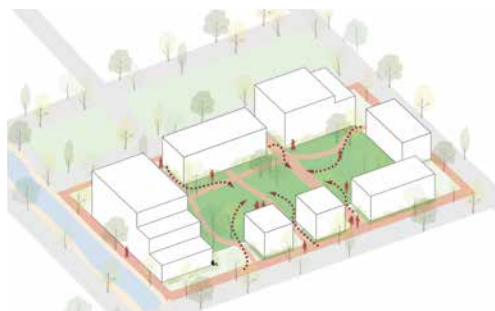
3.3.1 Groene ruimtes en gemeenschapsvorming

De nieuwe landschappelijke inrichting is erop gericht verbinding te maken met bestaande groene structuren om een samenhangend ecologisch netwerk te realiseren. Door strategisch geplaatste vegetatie ontstaat een geleidelijke overgang tussen private, semipublieke en publieke ruimtes. Dit bevordert een vloeiende ruimtelijke samenhang en draagt bij aan een harmonieuze interactie tussen verschillende gebieden.

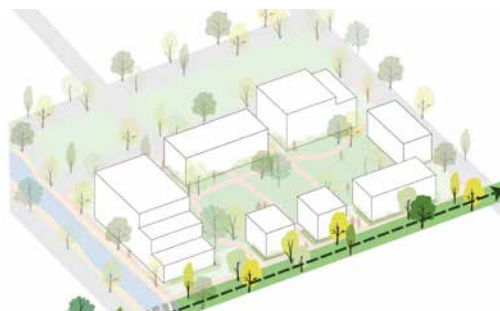
Hierdoor transformeert het landschap van een scheidende factor naar een integraal onderdeel van de omgeving en de gemeenschap. Drie belangrijke ontwerpprincipes staan hierbij centraal:



1. Aansluiting op bestaande groenstructuren



3. Groene ruimtes die uitnodigen tot ontmoeting



2. Versterken van bestaande groenstructuren



4. Zachte scheiding van private, semipublieke en publieke ruimte middels vegetatie



Groene ruimtes die uitnodigen tot ontmoeting



Zachte scheiding van private en publieke ruimte middels vegetatie

3.3.2 Oplossingen voor waterbeheer

Klimaatverandering leidt in Nederland tot langere perioden van droogte, afgewisseld met periodes van steeds intensievere neerslag. Het toepassen van slimme oplossingen voor waterbeheer is noodzakelijk, zowel om de openbare ruimte in het kader van verdichting zo efficiënt mogelijk te benutten als vanwege de beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem in Sliedrecht.

Op veel ontwikkellocaties worden daarom retentiedekken toegepast, die zich bovenop de gebouwde parkeervoorzieningen bevinden. Deze dekken fungeren als buffers: bij hevige neerslag vangen ze tijdelijk water op dat daarna gecontroleerd wordt afgevoerd. Zo wordt overbelasting van het riool voorkomen. Tijdens droge periodes zorgen de waterbuffers niet alleen voor verkoeling, maar ook voor de irrigatie van vegetatie die op de retentiedekken groeit.



Schematische weergave van een retentiedek



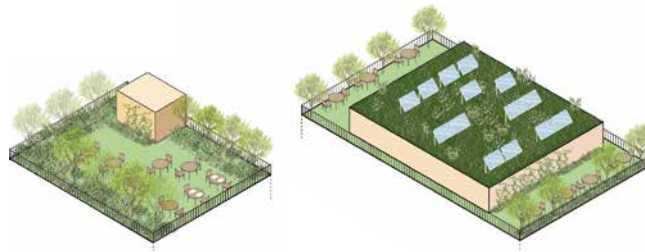
Plein gesitueerd bovenop een retentiedek

3.3.3 Natuurdaken en gebruiksdaken

Daken kunnen een belangrijke rol vervullen als gemeenschapsruimtes, natuurruimtes en voor energieproductie. Om deze functies effectief te benutten is het van belang deze te scheiden. Binnen de BHS wordt daarom onderscheid gemaakt tussen twee typen daken:

Natuurdaken: deze daken worden ingericht met een vegetatielaag die bijdraagt aan verkoeling en het ondersteunen van flora en fauna. Het is mogelijk om dit te combineren met energieopwekking.

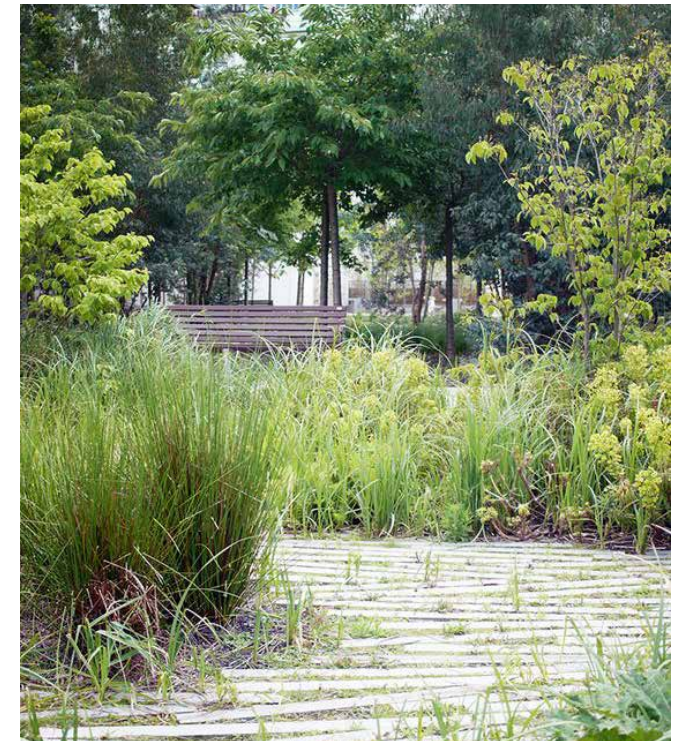
Gebruiksdaken: voor daken van gebouw(delen) met maximaal vier verdiepingen, waarbij het dak direct grenst aan de gevel van een aangrenzende woonlaag, geniet het de voorkeur deze in te richten als gebruiksdak. Deze daken moeten fungeren als toegankelijke en functionele terrassen die bedoeld zijn voor gebruik door de bewoners.



Schematische weergave van een gebruiksdak en natuurdak



Natuurdak gecombineerd met energieopwekking



Gebruiksdak ingericht als ontmoetingsruimte

3.3.4 Duurzame mobiliteit en parkeeroplossingen

Fietsparkeren wordt op alle BHS-locaties in pandig geregeld. Voor het parkeren van auto's wordt, afhankelijk van de ruimtelijke context van elke locatie, een passende oplossing gekozen. Daarbij staan twee primaire benaderingen centraal:

- **Gebouwde parkeeroplossingen** met daarboven een groen retentiedek.
- **Parkeren op half verharde oppervlakken** in de openbare ruimte.

In veel bestaande wooncomplexen in Sliedrecht wordt parkeren opgelost met ondergrondse garages waardoor er meer ruimte op straat vrijkomt. Deze oplossing is echter relatief kostbaar en past niet altijd binnen het budget van



Groene inpassing van half verharde parkeerplaatsen



Inpandige fietsenstallingen

de BHS. Daarom wordt in de meeste gevallen gekozen voor half verzonken parkeergarages of parkeergarages op begane grondniveau. Beide varianten bieden de mogelijkheid om op het dak collectieve tuinen voor bewoners te realiseren.

Bij collectief parkeren op straatniveau worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd op één locatie binnen het perceel. Dit creëert meer ruimte voor bewoners en omwonenden om de openbare ruimte actief te gebruiken. Wanneer concentratie niet haalbaar is, wordt het parkeren verdeeld en geïntegreerd in de groenstructuren. Het gebruik van halfverharde bestrating helpt bovendien om verstening te verminderen en draagt bij aan een klimaatadaptieve inrichting van de openbare ruimte.



Huidige situatie: collectief parkeren op straatniveau



Oplossing: gebouwde parkeeroplossing met groen retentiedek



Inpassing in het landschap

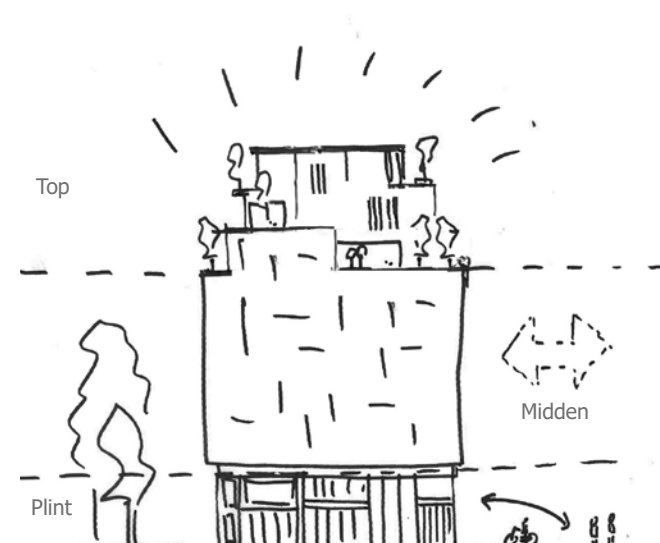
3.4 Architectuur en stedenbouw

Met de BHS wordt ingezet op verdichting. Het is echter van belang dat de ontwikkeling zorgvuldig wordt afgestemd op de bestaande omgeving, zodat de beoogde nieuwbouw hiermee niet in conflict komt.

Stedenbouwkundig betekent dit dat de bouwvolumes moeten aansluiten bij de bestaande schaal en structuur van de omgeving. Architectonisch wordt gestreefd naar een zekere 'zachtheid' in het ontwerp. Hierbij speelt de gelaagdheid van de gebouwen een belangrijke rol: zowel de **plint** (de begane grond) als de **top** (de bovenste verdiepingen) dienen zich in het ontwerp duidelijk te onderscheiden.

Voor de plint is een **actieve begane grond** een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat deze zich richt op de schaal van de voorbijganger, wat de interactie tussen de bebouwing en de direct aangrenzende openbare ruimte bevordert.

De stedenbouwkundige opzet van de individuele gebouwen moet deze gelaagdheid en transparantie versterken. Afzonderlijke gebouwen vormen een samenhangend geheel, maar onderscheiden zich tegelijkertijd van elkaar door een herkenbare eigen karakteristiek en identiteit.



3.4.1 Vriendelijke architectuur

In lijn met de Verdichtingsnota dient de architectuur binnen de BHS aan te sluiten bij de karakteristieke sfeer van Sliedrecht en in harmonie te zijn met de **tactiliteit** en het historische erfgoed van het dorp. Dit vertaalt zich niet alleen in het gebruik van natuurlijke bouwmaterialen, maar ook in een gevarieerde materialisering, aandacht voor detaillering en het toepassen van neggen.

De nadruk ligt op de menselijke schaal, wat wordt bereikt door het toepassen van **fijnkorrelige architectuur**. Dit houdt in dat de voorkeur wordt gegeven aan meerdere kleinere gebouwen in plaats van grootschalige complexen. Deze opzet maakt het mogelijk om het landschap op een natuurlijke wijze te integreren in de plannen en een aantrekkelijke openbare ruimte te creëren. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat vrijstaande gebouwen aan alle zijden een actieve of bewoonde plint hebben, zodat interactie met de omgeving wordt gestimuleerd en een levendige, toegankelijke sfeer ontstaat.



Variatie in materiaalgebruik met oog voor detail

De Verdichtingsnota schrijft voor dat bij gebouwen hoger dan vier bouwlagen vanaf de vierde bouwlaag **setbacks** van minimaal twee meter moet worden toegepast. Dit betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden twee meter terugspringen ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen. Maatwerk is hierin mogelijk, mits dit in relatie staat tot de omgevingsbebouwing. Hiermee wordt een geleidelijke overgang in schaal gecreëerd, wat bijdraagt aan een evenwichtige en harmonieuze inpassing van nieuwbouw in de bestaande stedelijke omgeving.

Samengevat zijn de belangrijkste uitgangspunten:

- **Tactiliteit:** variatie in materiaalgebruik met oog voor detail.
- **Fijnkorrelige architectuur:** meerdere kleine gebouwen in plaats van massale complexen.
- **Setbacks:** terugspringende gevels bij hogere gebouwen.



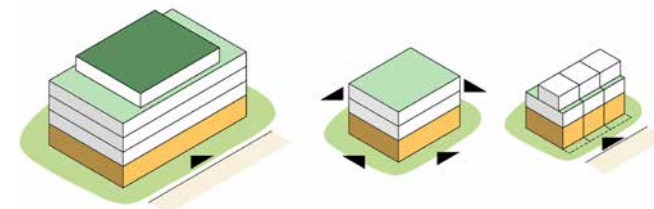
Kleine gebouwen in plaats van grote complexen

3.4.2 Gebouwtypologieën

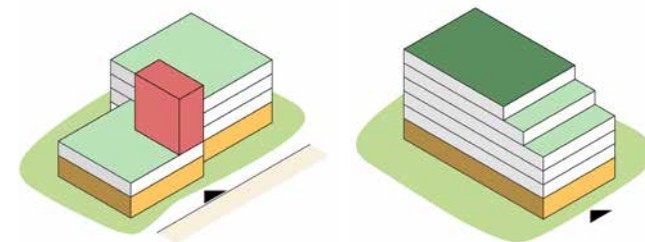
Twee belangrijke uitgangspunten staan centraal met betrekking tot de, per locatie, toe te passen gebouwtypologieën: het toepassen van fijnkorrelige typologieën en het zorgvuldig beheersen van de overgang in schaal tussen de bestaande bebouwing in Sliedrecht en de beoogde nieuwbouw.

Afhankelijk van de specifieke kenmerken van elke locatie worden rijwoningen, quadrantwoningen met ingangen aan alle zijden en woonblokken met corridorontsluitingen toegepast, al dan niet in combinatie met elkaar.

In sommige gevallen vereist de unieke situatie van een locatie het gebruik van speciale typologieën. Deze typologieën, met een meer uitgesproken vormvariatie, zorgen niet alleen voor een passende schaal en korrel, maar dragen ook bij aan de stedelijke kwaliteit van de omgeving.



Schematische weergave van links naar rechts: woonblok met corridorontsluiting, quadrantwoning en rijwoning



Schematische weergave: special Middeldiepstraat

Schematische weergave: special Maaslaan

3.4.3 Actieve begane grond

Een belangrijk kenmerk van de BHS is het creëren van een gezonde en evenwichtige relatie tussen de begane grond van woongebouwen en de aangrenzende openbare ruimte. In lijn met de Verdichtingsnota dragen de voorgeschreven kaders in dit document hieraan bij door de straat en de begane grond als één samenhangend geheel te benaderen. Dit houdt in dat voortuinen een passend niveau van privacy bieden, terwijl tegelijkertijd een groene inrichting op straatniveau voor de gevel wordt gerealiseerd. Dit draagt bij aan een uitnodigende en menselijke sfeer.

Een open en actieve plint draagt bovendien bij aan de sociale veiligheid en de interactie met de openbare ruimte. Wonen op de begane grond bevordert sociale controle en zicht op de straat, wat een positief effect heeft op het veiligheidsgevoel. Transparantie en een directe relatie tussen de plint en de openbare ruimte versterken deze interactie.

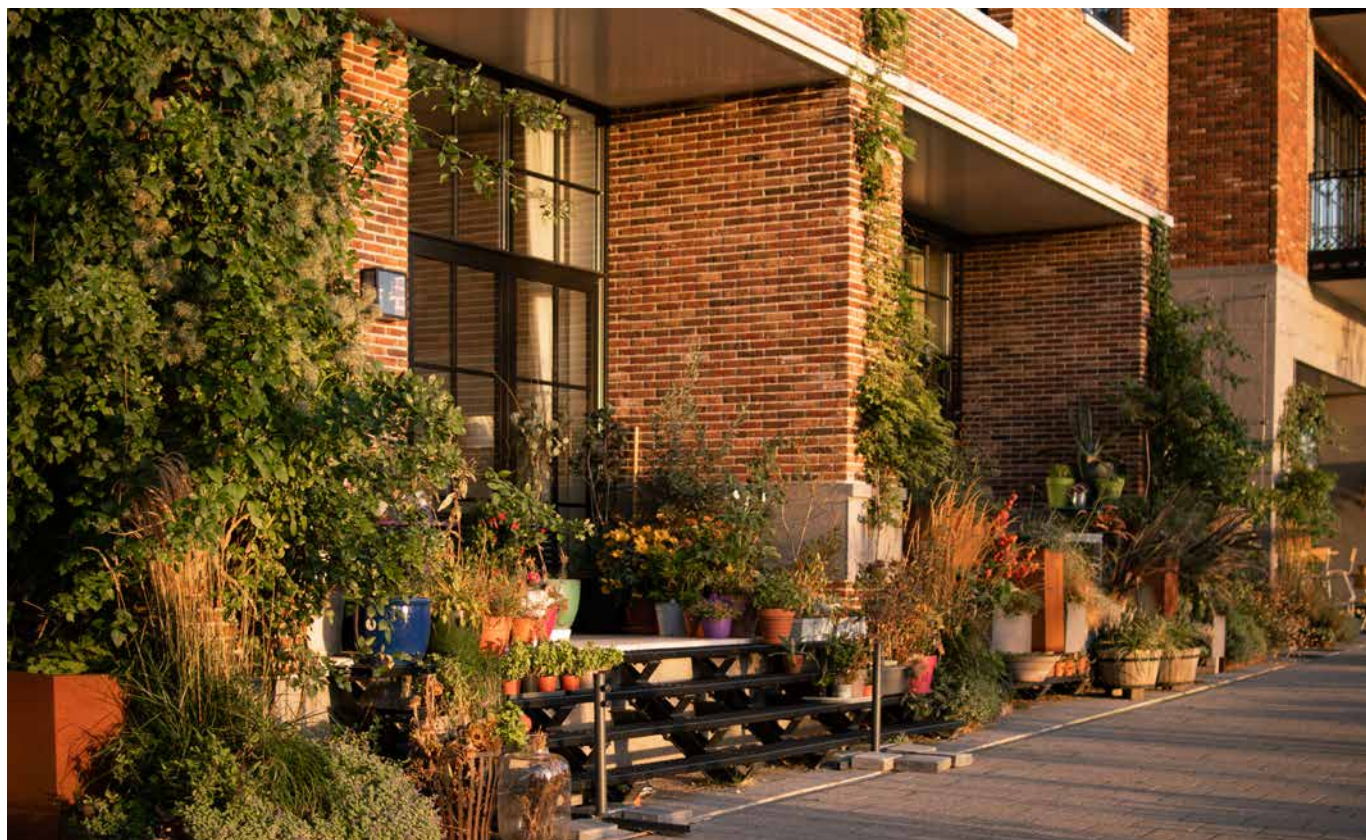
Zoals beschreven in hoofdstuk 2 Observaties, leidt een gesloten of inactieve plint daarentegen juist tot een minder levendige omgeving en een verminderd gevoel van sociale veiligheid.



Dorp op ooghoogte



Transparantie en een directe relatie met de openbare ruimte



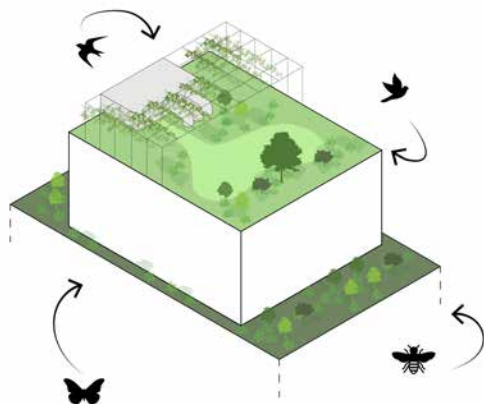
Een open en actieve plint draagt bij aan sociale veiligheid en interactie met de openbare ruimte

3.4.4 Ecologie

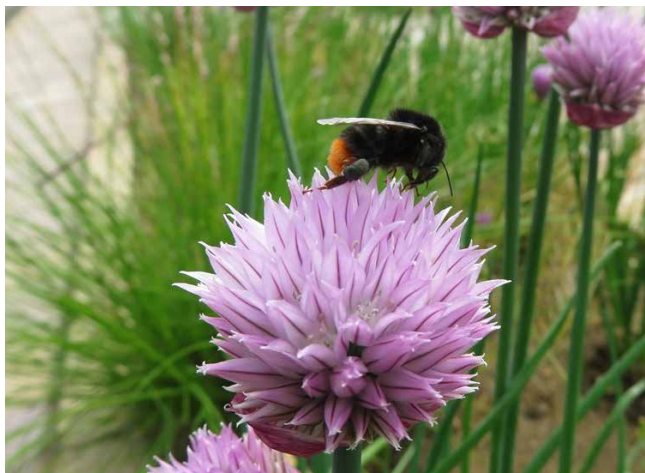
De ontwikkeling van de BHS-locaties richt zich op een evenwichtige relatie tussen stedelijke ontwikkeling, natuur en leefbaarheid. Ecologie wordt geïntegreerd in openbare ruimten en bebouwing door het toepassen van inheemse beplanting, het aanleggen van groene corridors en het creëren van natuurlijke habitats. Groene zones, zoals parken, groene daken en dekken en gevelgroen, bieden schuil- en voedselplekken voor fauna en dragen bij aan het vergroten van de biodiversiteit.

Er dient onderzoek te worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van fauna in de omgeving. Op basis hiervan wordt een plan opgesteld waarin:

- bij de keuze van de toe te passen beplanting rekening wordt gehouden met het faciliteren van lokale fauna;
- natuurinclusieve oplossingen, zoals nestkasten, worden geïmplementeerd en afgestemd op de behoeften van de lokale fauna;
- bij het ontwerp van groene (gebruiks)daken wordt gekeken naar het creëren van een geschikte omgeving voor lokale fauna, waarbij lagere daken bijvoorbeeld geschikt zijn voor insecten en hogere daken aantrekkelijk worden gemaakt voor vogels.



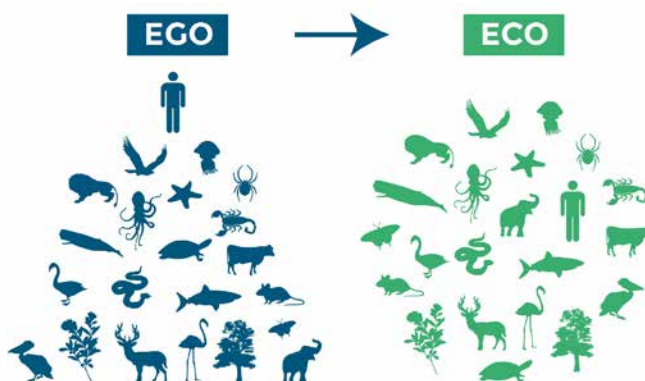
Lage daken zijn geschikt voor insecten en hogere daken zijn geschikt voor vogels



Faciliteren van lokale fauna



Nestkast in de gevel



Van ego naar eco: de mens als onderdeel van de natuur, niet erboven



Toepassing van inheemse beplanting als gevelbegroeiing

4. Beeldkwaliteitsplan

Verankering in Sliedrecht: identiteit van BHS

De BHS-locaties verdienen een eigen identiteit en karakter die passen bij de huidige tijdgeest, maar openstaan voor toekomstige ontwikkelingen. Het is van belang dat deze ontwikkeling qua schaal en uitstraling aansluit bij de kernwaarden van Sliedrecht. De BHS-locaties zullen straks in Sliedrecht herkenbaar zijn, zowel door hun architectuur als door hun rol als verbindend puzzelstuk tussen de contrasterende schalen van de historische en naoorlogse bebouwing.

Beeldkwaliteit voor gebouw en openbare ruimte

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke en architectonische kwaliteitseisen voor de te ontwikkelen BHS-locaties vastgelegd. De richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan dienen als toetsingskader voor bouwplannen. Na vaststelling door de gemeenteraad krijgt het beeldkwaliteitsplan een juridische status. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft het beoogde ambitieniveau, zowel in tekst als in beeld, en heeft als doel de ontwikkeling van een hoogwaardige leefomgeving te waarborgen. De randvoorwaarden bieden enerzijds houvast en anderzijds ruimte voor creatieve invulling. Het doel hiervan is om te komen tot een overkoepelend, samenhangend eindbeeld voor de BHS-ontwikkellocaties.

De voorgeschreven beeldkwaliteitseisen voor de BHS bouwen voort op principes uit de Nota voor Stedenbouwkundige Transformatie en Verdichting (hierna Verdichtingsnota).

Het hoofdstuk Beeldkwaliteit behandelt twee hoofdthema's:

- **Inrichting van de openbare ruimte**
 - Landschap
 - Ecologie
 - Materialisatie en inrichtingselementen
- **Beeldkwaliteit voor gebouwen**
 - Kleur, materialisatie en tactiliteit van de gebouwen
 - Plint van de gebouwen
 - Middendeel van de gebouwen
 - Top van de gebouwen

Naast de beeldkwaliteitseisen zoals vastgelegd in dit beeldkwaliteitsplan, zijn bij de beoordeling van een bouwwerk ook de algemene welstandscriteria van toepassing. Deze criteria zijn gebaseerd op universele kwaliteitsprincipes voor heel Sliedrecht. Ze vormen de basis voor elke planbeoordeling en omvatten een toelichting op algemene architectonische begrippen en aspecten.

Fasering van de BHS

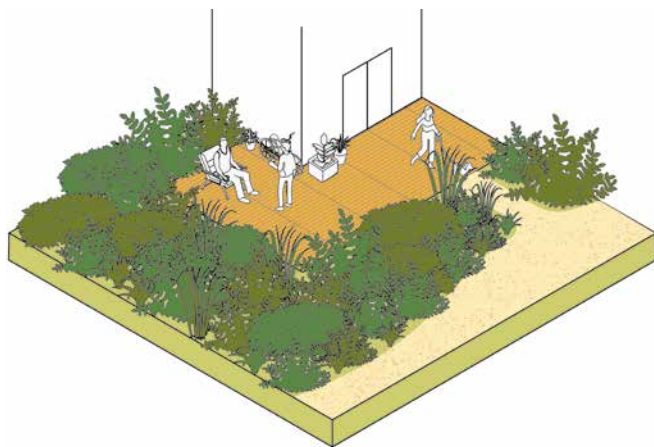
Gezien de gefaseerde ontwikkeling van de BHS-locaties is flexibiliteit nodig voor de projectlocaties in fase 2 en 3. Toekomstige beleidswijzigingen, al dan niet voortkomend uit maatschappelijke ontwikkelingen, kunnen immers leiden tot een aanpassing in eisen ten aanzien van de beeldkwaliteit.

Voor fase 2 en 3 kan actualisatie van dit beeldkwaliteitsplan daarom nodig zijn. Belangrijk uitgangspunt is dan ook dat eventuele wijzigingen van randvoorwaarden goed worden onderbouwd en dat het vastgelegde ambitieniveau voor de beeldkwaliteit niet wordt ondermijnd.

4.1 Inrichting openbare ruimte

4.1.1 Landschap

Met de ontwikkeling van de BHS-locaties wordt ingezet op het realiseren van een gezonde leefomgeving waarin samenkomst en gemeenschapszin op verschillende manieren worden gefaciliteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de landschapsinrichting van openbare ruimten en gemeenschappelijke, semi-private binnenterreinen.



Schematische weergave van de vegetatiebuffer



Scheiding van openbare- en (semi)private ruimtes middels een vegetatiebuffer

Toetsingscriteria

De Verdichtingsnota biedt basisrichtlijnen die als belangrijke uitgangspunten voor de beeldkwaliteit van de landschapsinrichting gelden. Daarnaast zijn aanvullende regels van toepassing om te waarborgen dat een prettige, aantrekkelijke en functionele groene omgeving ontstaat:

- Minimaal 100% van de footprint komt terug als horizontale buitenruimte, waarvan minimaal 40% is ingericht met groen dat bijdraagt aan de biodiversiteit.
- Binnenterreinen en parkeerdekken worden voorzien van een grondpakket van minimaal 80 cm, zodat kwalitatieve beplanting en bomen van voldoende omvang kunnen wortelen.
- Scheiding van openbare- en (semi)private binnenterreinen, niet middels hekken, maar middels een buffer van vegetatie:
 - Voor voortuinen geldt dat deze buffer een breedte heeft van 0,5 tot 1,5 meter en een maximale hoogte van 1 meter.
 - Voor achtertuinen heeft de vegetatieve buffer een breedte van 0,5 tot 1,5 meter en een minimale hoogte van 1 meter.
- Gevels van parkeergarages worden zo veel mogelijk ingepast in bebouwing met een actieve plint.
- Overige gevels van parkeergarages worden ingepast in het landschappelijk ontwerp:
 - Toepassen van een groen talud om het hoogteverschil te overbruggen naar het parkeerdek;
 - Groene gevels met een (deels) open begroeiing geven doorkijkjes in de parkeergarage.
- Beplanting in het openbaar gebied en op de parkeerdekken wordt afgestemd op de behoeften van lokale fauna.
- Parkeren op maaiveld is zo min mogelijk zichtbaar door het landschappelijk in te passen in de groenstructuur.



Landschappelijke inpassing van maaiveldparkeren

4.1.2 Materialisatie en inrichtingselementen

Bij de materialisering van de openbare ruimte voor de BHS-locaties staan niet alleen uitstraling maar ook functionaliteit en duurzaamheid centraal. De materiaalkeuze dient aan te sluiten op de omgeving, zowel visueel als contextueel, met aandacht voor de lokale identiteit. Doordachte en harmonieuze materiaalkeuzes versterken de samenhang tussen gebouwen, straten en pleinen, verbeteren de gebruikskwaliteit en sluiten aan op de bestaande omgeving.

Voor de inrichting van de openbare ruimte dient een Inrichtingsplan Openbare Ruimte (IPOR) te worden opgesteld, dat de richtlijnen van de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) volgt. Deze leidraad vormt de basis voor zowel de procedure van het opstellen als de beoordeling van het IPOR.



Grasbetonsteen voor parkeerplaatsen



Zo veel mogelijk halfverharde voetpaden op eigen terrein



Natuurlijke robuuste materialen voor straatmeubilair

Toetsingscriteria

- Er wordt zo min mogelijk verharding toegepast.
- Parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd met grasbetonstenen om een natuurlijke uitstraling te behouden en de waterdoorlatendheid te bevorderen. De keuze voor grasbetonstenen moet voldoen aan de technische eisen van de LIOR.
- Voetpaden, fietspaden en wegen moeten aansluiten op de bestaande materialisering van de openbare ruimte op de verschillende locaties en conform de richtlijnen van de LIOR worden uitgevoerd. Daarbij vraagt de Middeldiepstraat om een andere materialisering ten opzichte van de andere locaties omdat deze onderdeel is van het centrumgebied van Sliedrecht.
- Voetpaden op eigen terrein worden zoveel mogelijk in halfverharding uitgevoerd om een natuurlijke uitstraling te behouden en de waterdoorlatendheid te bevorderen.
- Straatmeubilair en speelvoorzieningen worden uitgevoerd in duurzame, robuuste, natuurlijke materialen die passen bij de uitstraling van de omgeving.
- Verlichting in de openbare ruimte moet zowel functioneel als esthetisch zijn en conform de LIOR worden uitgevoerd. De verlichting moet de veiligheid verbeteren zonder daarbij lichtvervuiling te veroorzaken. De armaturen worden afgestemd op de architectuur van BHS en, afhankelijk van de locatie, op de bestaande armaturen in de openbare ruimte.



Natuurlijke robuuste materialen voor speelvoorzieningen

4.2 Ontwerp van gebouwen

4.2.1 Ruimtelijke inpassing

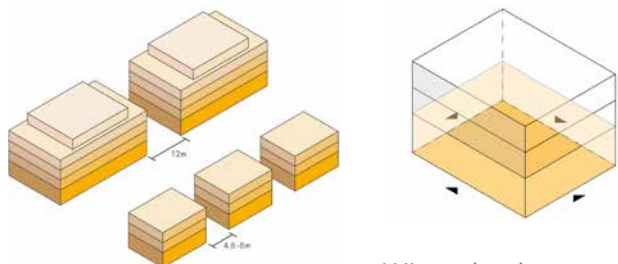
Met de ontwikkeling van de BHS-locaties wordt ingezet op het realiseren van een gezonde leefomgeving waarin samenkomen en gemeenschapszin op verschillende manieren worden gefaciliteerd. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de landschapsinrichting van openbare ruimten en gemeenschappelijke, semi-private binnenterreinen.

Vriendelijke architectuur

Naast een goede stedenbouwkundige opzet is ook architectonische inpassing in de bestaande ruimtelijke context van belang. Dit gebeurt door de massaliteit van gebouwen te beperken en 'vriendelijke architectuur' toe te passen. Plinten en toppen worden daarbij duidelijk onderscheiden van het overige bouwvolume.

De plint is gericht op de schaal van de voorbijganger, met terugliggende gevels bij entrees, terrassen en een levendige, gevarieerde invulling van de bebouwing. Getrapte bouwvolumes en afwijkende materialisering voor de toppen van gebouwen beperken de massaliteit en creëren gelaagdheid, waardoor aansluiting met de omgeving wordt verbeterd.

Binnen elke BHS-locatie dragen de individuele gebouwen bij aan deze gelaagdheid. De nieuwe gebouwen vormen een samenhangend geheel, maar onderscheiden zich tegelijkertijd van elkaar, zodat elk gebouw een herkenbare, eigen karakteristiek en identiteit heeft.



Minimale afstand tussen gebouwen

Vrijstaande gebouwen beschikken aan alle zijden over een actieve of bewoonde plint

Toetsingscriteria

De richtlijnen uit de Verdichtingsnota vormen de basis voor de beeldkwaliteitseisen. Deze richtlijnen zijn aangevuld met de volgende eisen voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwbouw:

- Verdichting is, conform de Verdichtingsnota, toegestaan tot een maximum van zes tot acht bouwlagen op de BHS-locaties:
 - Tot en met vier bouwlagen mag het bouwvolume in één geheel worden opgetrokken, met aandacht voor het toepassen van 'vriendelijke architectuur';
 - Vanaf de vierde bouwlaag moeten setbacks van minimaal twee meter worden toegepast. Dit betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden twee meter terugwijken ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen. Maatwerk is hierin mogelijk, mits dit in relatie staat tot de omgevingsbebouwing.
- De stedenbouwkundige opzet van de nieuwbouw bestaat uit fijnkorrelige architectuur, wat betekent dat er meerdere gebouwen met een kleinere voetprint worden gerealiseerd in plaats van grootschalige complexen.
- Tussen gebouwen van vier of meer verdiepingen moet altijd een minimale afstand van 12 meter worden aangehouden, waarbij rekening wordt gehouden met de bezonning van de gebouwen, bijvoorbeeld door het toepassen van verspringende rooilijnen.
- Gebouwen van drie lagen of minder kunnen aan elkaar worden geschakeld. Indien deze worden gescheiden, dient hiertussen minimaal 4,8 meter afstand te worden gehouden.
- Vrijstaande gebouwen beschikken aan alle zijden over een actieve of bewoonde plint:
 - Bovenstaande toetsingscriteria gelden als een richtlijn, elke locatie vraagt om maatwerk en met voldoende onderbouwing kan er afgeweken worden van de richtlijnen.



Fijnkorrelige stedenbouwkundige opzet



Setbacks vanaf de vierde bouwlaag



Afstand tussen gebouwen creëert licht en ruimte

4.2.2 Kleur, materialisatie en tactiliteit

De kleur, materialisering en detaillering van de nieuwbouw op de BHS-locaties moeten op elkaar zijn afgestemd om onderlinge samenhang en de herkenbaarheid van de BHS-projecten te versterken. Hierbij is het van belang om op harmonieuze wijze aan te sluiten op de bestaande bebouwing in Sliedrecht.

Vriendelijke architectuur

Voor de BHS-projecten is een zorgvuldige detaillering van de bouwvolumes en gevels vereist om een 'vriendelijke' architectuur te realiseren die aansluit bij de schaal en het karakter van Sliedrecht. Als hoofdmaterialisering worden bakstenen of hout toegepast, die harmoniseren met het kleurenpalet, de identiteit en het karakter van het dorp. Dit versterkt de relatie tussen oud en nieuw en draagt bij aan een samenhangend straatbeeld. Door subtiele nuances in de kleur van de materialen en het metselwerk ontstaat een levendig en gelaagd gevelbeeld.



De lokale kleur baksteen



Met de BHS wordt op eigentijdse wijze aansluiting gezocht bij bouwstijlen uit het verleden

Toetsingscriteria

- Gebouwen moeten een duidelijke drielaagse opbouw hebben, waarbij de gevel van de plint, het middendeel en de top duidelijk van elkaar worden onderscheiden.
- De beeldtaal van de architectuur is terughoudend, verfijnd en eigentijds.
- Als hoofdmaterialisering worden bakstenen of hout toegepast en de kleurstelling van de materialisering dient aan te sluiten op de historische context van Sliedrecht.
- Kleurnuances worden gerealiseerd door het gebruik van verschillende tinten baksteen of hout, zowel binnen individuele gebouwen als tussen de verschillende gebouwen onderling.
- Dieptewerking voegt tactiliteit toe aan de gevels en wordt gerealiseerd door het toepassen van elementen zoals neggen, erkers, luifels en een rijke textuur in het metselwerk.
- Het gebruik en de toepassing van biobased materialen geniet een sterke voorkeur.



Dieptewerking voegt tactiliteit toe aan de gevels



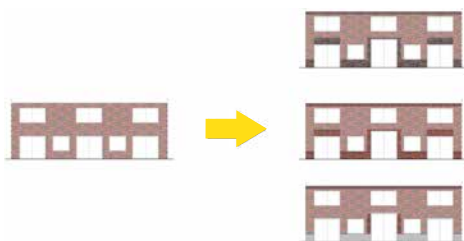
Eigentijdse, terughoudende en verfijnde architectuur



Voorkeur voor het gebruik van biobased materialen

4.2.3 Plint

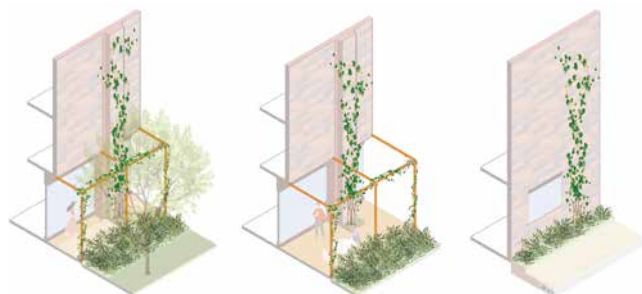
De plint vormt de overgang tussen het gebouw en de straat; het is de plek waar architectuur en stedelijke ruimte elkaar ontmoeten en waar een goede aansluiting op het beoogde landschappelijke raamwerk tot stand komt. Een zorgvuldig ontworpen plint bevordert interactie, toegankelijkheid en een menselijke schaal. Dit wordt bereikt door het introduceren van transparantie, variatie in gevelindelingen, uitnodigende entrees en een gedetailleerde afwerking. Hierdoor ontstaat een levendige en aantrekkelijke uitstraling op straatniveau.



Plinten wijken subtiel af van het middendeel van het gebouw door afwijkingen in het metselwerk of aftimmering



Voorbeelduitwerkingen plint



Voorbeelden van hoe groen geïntegreerd kan worden in de plint

Toetsingscriteria

- De vormgeving van de plint wijkt subtiel af van het middendeel van het gebouw, zonder de visuele eenheid van het geheel te verstoren. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door subtile variaties in kleur en/of afwijkingen in het metselwerk of aftimmering ten opzichte van de hoofdmaterialisatie van het gebouw.
- Utilitaire functies, zoals parkeervoorzieningen, transformatorruimtes en technische installaties, worden bij het ontwerpen van de plint aan het zicht onttrokken vanuit de openbare ruimte en opgenomen in gebouwen.
- Plinten van woningen hebben een uitnodigende, minimale hoogte van 3,5 meter en plinten van voorzieningen hebben een minimale hoogte van 4 meter.
- Gemeenschappelijke entrees (lobby's) van appartementgebouwen worden uitnodigend vormgegeven, bijvoorbeeld door deze dubbelhoog te maken, een setback tot 1,5 meter breed, toe te passen of architectonisch te accentueren.
- Ingangen van woningen op de begane grond worden van de straat gescheiden door een terras van 1,5 meter breed, gecombineerd met een 0,5 tot 1,5 meter brede vegetatieve buffer en gerealiseerd met een verdiepte ligging van 50 cm ten opzichte van de gevel.
- Ingangen van woningen vanuit tuinen, binnenterreinen of parken worden van de groene ruimte gescheiden door een terras van 3 meter, dat verdiept kan worden geïntegreerd in de gevel met een diepte van 0,5 tot 1,5 meter.
- Gesloten gevels dienen te worden omgeven door een minimale buffer van 80 centimeter voor het plaatsen van klimplanten of plantenbakken.
- Het toepassen van houten pergola's in de plint versterkt de interactie met de aangrenzende (semi)openbare ruimte en geniet daarom een sterke voorkeur.

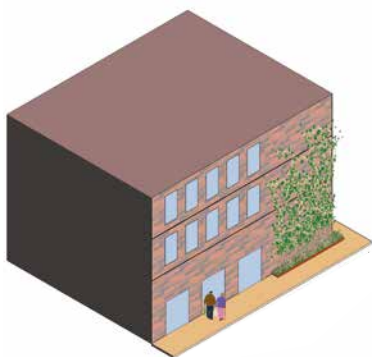
- De vormgeving van de plint wijkt subtiel af van het middendeel van het gebouw, zonder de visuele eenheid van het geheel te verstoren. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door subtile variaties in kleur en/of afwijkingen in het metselwerk of aftimmering ten opzichte van de hoofdmaterialisatie van het gebouw.
- Het ontwerp van de plint dient bij te dragen aan een goede interactie met de aangrenzende (semi)openbare ruimte. Houten pergola's worden hiervoor als een geschikt middel beschouwd.



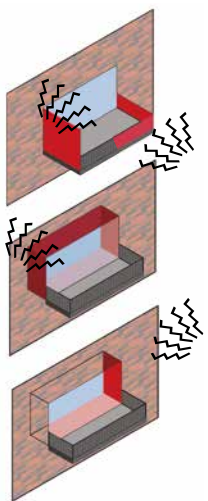
Pergola's geïntegreerd in de plint

4.2.4 Middendeel

Het middendeel vormt qua oppervlak het grootste deel van het gebouwvolume en speelt daarom een belangrijke rol in de beleving van het gebouw als geheel. De vormgeving van dit deel moet goed aansluiten bij de bestaande ruimtelijke context van de omgeving. Ten opzichte van de plint en de top van het gebouw dient het middendeel zich te onderscheiden, maar tegelijkertijd een coherent en logisch geheel te vormen met het gebouw als geheel.



Een deel van de gevels moet worden gereserveerd voor verticale beplanting, zoals klimplanten. Dit gebied dient zoveel mogelijk te zijn geclusterd.



▲ Balkons worden maximaal half uitkragend uitgevoerd

▼ Oplossingen voor geluidsbelasting op privé buitenruimtes worden ontworpen als integraal onderdeel van de gevel

Toetsingscriteria

- Het middendeel onderscheidt zich qua vormgeving van de top en de plint van het gebouw:
 - De afwijking in vormgeving ten opzichte van de plint is subtiel. De plint en het middendeel zijn duidelijk te onderscheiden, maar sluiten in hun ontwerptaal goed op elkaar aan en vormen één coherent geheel;
 - De afwijking in vormgeving ten opzichte van de top is explicieter en wordt nader toegelicht bij de beeldkwaliteitsuitgangspunten voor de top.
- Het middendeel wordt opgetrokken uit het basismateriaal, baksteen of hout, waarbij de mogelijkheid bestaat om rondom de gevelopeningen differentiatie aan te brengen door middel van textuur of nuances in materialisatie.
- Dieptewerking voegt tactiliteit toe aan de gevels en wordt gerealiseerd door het toepassen van elementen zoals neggen en kleinschalige bouwdelen, die zorgen voor een open en uitnodigende uitstraling.
- Een deel van de gevels moet worden gereserveerd voor verticale beplanting, zoals klimplanten. Dit gebied dient zoveel mogelijk te zijn geclusterd. Daarbij wordt de beplanting afgestemd op de behoefte van lokale fauna.
- Privébuitenruimtes in de vorm van balkons worden niet volledig uitkragend uitgevoerd, maar dienen maximaal half uitkragend te zijn
- De onderzijden van de balkons en uitkragingen worden mee ontworpen als integraal onderdeel van de gevel en mogen de visuele samenhang van het gevelontwerp niet verstoren.
- Oplossingen voor geluidsbelasting op de gevel en op privé buitenruimtes mogen het gevelbeeld niet verstoren als losstaande addities, maar dienen als integraal onderdeel van het gebouw te worden ontworpen:
 - Situaties waarin privébuitenruimtes door geluidsbelasting niet gerealiseerd kunnen worden, worden bij voorkeur voorkomen door een slimme indeling van de gebouwplattegrond.
 - Iedere bewoner heeft recht op een kwalitatieve privébuitenruimte. Als dit door geluidsbelasting niet mogelijk is, wordt dit gecompenseerd met een hoogwaardige gemeenschappelijke buitenruimte op het dak.



Balkons en uitkragingen worden mee ontworpen als integraal onderdeel van de gevel



Staaldraden en rasters voor klimbeplanting



Verticale gevelbeplanting

4.2.5 Top

De top, inclusief het dak, moet worden ontworpen als een integraal en gewaardeerd onderdeel van het gebouw. De top vormt namelijk de beëindiging van het bouwvolume en is daarmee bepalend voor de algehele uitstraling van het gebouw. Het is belangrijk om te voorkomen dat de top vanuit straatperspectief het gebouw visueel te zwaar maakt. Een doordacht ontwerp helpt de massaliteit te beperken en zorgt voor een lichtere uitstraling. Daarnaast bieden daken mogelijkheden voor klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en ontmoeting, welke dienen te worden benut.

Toetsingscriteria

- De top van het gebouw moet duidelijk afwijken van het middendeel en de plint. Een afwijking van de hoofdmaterialisatie geniet de voorkeur.
- Daken worden ten alle tijden uitgevoerd als natuurdaken en dragen hiermee bij aan klimaatadaptatie, biodiversiteit en natuurinclusiviteit:
- In aanvulling hierop geldt dat voor daken van gebouwen met minder dan vier verdiepingen, waarbij het dak direct grenst aan de gevel van een aangrenzende woonlaag, het de voorkeur geniet om deze in te richten als groen gebruiksdak;
- Begroeiing op de daken, bestaande uit kruidige vegetatie en bomen of struiken met substantieel volume, draagt bij aan ecologie en biodiversiteit. De beplanting dient afgestemd te worden op de lokale behoeften van fauna.
- Opbouwen voor installaties worden vormgegeven als een integraal onderdeel van het dakenlandschap.
- Opbouwen ten behoeve van installaties worden decentraal gepositioneerd, zodat maximaal gebruiksooppervlak beschikbaar blijft.



Groen gebruiksdak

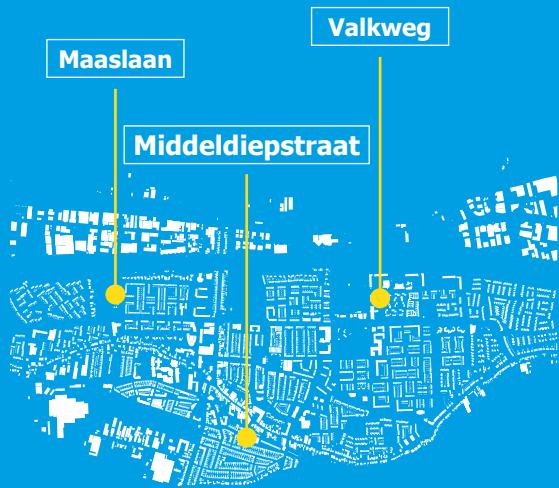


Schuin natuurdak gecombineerd met energieopwekking



Dak ingericht als terras direct grenzend aan woning

5. Stedenbouwkundig kader deelgebieden



Stedenbouwkundige uitwerking en ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deelgebieden Maaslaan, Middeldiepstraat en Valkweg. Uitwerking op concreet niveau.

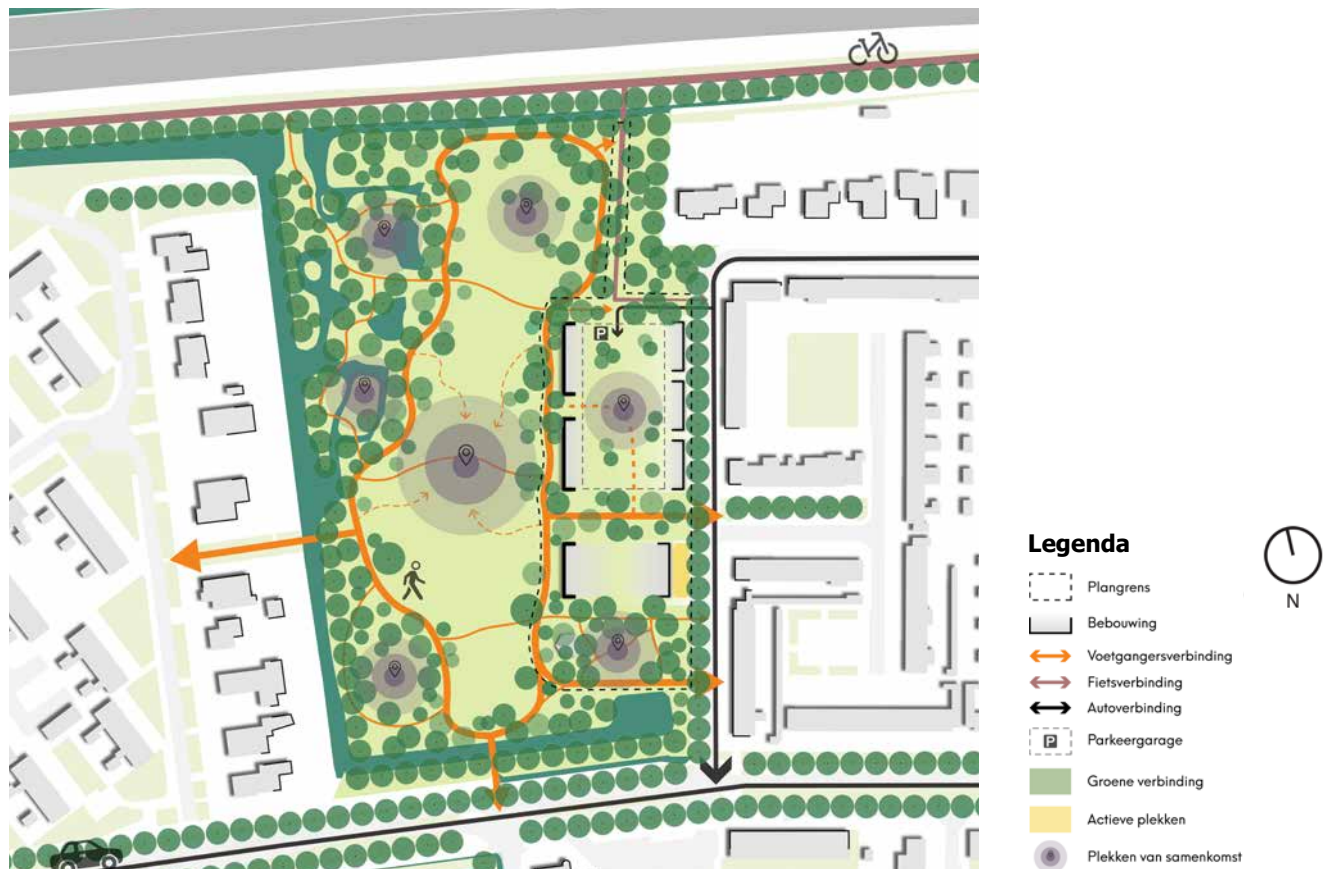
Fase 1

5.1 Maaslaan

5.1.1 Gebiedsessenties

De strategie achter het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling aan de Maaslaan richt zich op aansluiting bij de kleinschalige woningbouw in de naastgelegen Rivierenbuurt en integratie met het Willem Dreespark. De aanpak omvat het concentreren van woningblokken richting het park en het plaatsen van eengezinswoningen langs de straat. Groene corridors versterken de sfeer en verbeteren de toegankelijkheid van het park, waardoor de straat en de achterliggende wijk op een natuurlijke wijze met de parkomgeving verbonden worden.

Twee belangrijke aspecten die uit het participatietraject met omwonenden en belanghebbenden naar voren kwamen, zijn het beperken van de bouwomvang tot de bestaande voetprint van de huidige bebouwing en verharding, en het minimaliseren van de massaliteit van de nieuwbouw. Het ontwerp speelt hierop in met een trapsgewijze opbouw vanaf de Maaslaan richting het park en een fijnkorrelige opzet van de gebouwen. Hierdoor wordt de massaliteit zoveel mogelijk beperkt en sluit de nieuwbouw aan op de bestaande schaal van de wijk. Er wordt niet buiten de voetprint van de huidige verharding en bebouwing gebouwd.



5.1.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

Op de locatie aan de Maaslaan staan momenteel enkele gebouwen waarin voorheen een school, een fysiotherapiepraktijk en een kinderdagverblijf, sportschool en creatief centrum waren gevestigd. Deze gebouwen liggen tussen de Rivierenbuurt en het Doctor Willem Dreespark. Door de aanwezigheid van hekken en gesloten gevels vormt het gebied een onaantrekkelijke rand aan het park en belemmert het de verbinding tussen de wijk en het park.

In de kaart hiernaast wordt getoond hoe de toekomstige ontwikkeling zich op hoofdlijnen verhoudt tot de huidige ruimtelijke situatie.

Behoud van waardevolle bomen

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige kaders en de bouwvelop is rekening gehouden met het behoud van bestaande, waardevolle bomen. Sommige van deze bomen hebben een kruinomvang die zich binnen twee meter van de geplande bebouwing bevindt.

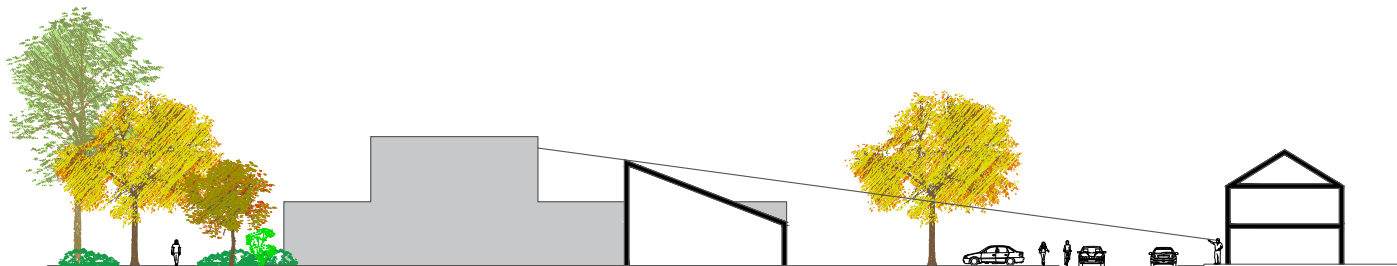
Uit onderzoek blijkt dat veel van deze bomen behouden kunnen blijven, mits ze zorgvuldig worden gesnoeid. Deze maatregel draagt bij aan de gezondheid van de bomen en waarborgt tegelijkertijd de veiligheid en toegankelijkheid van de omliggende gebouwen en openbare ruimten.

Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen, eventueel door middel van snoeien, als belangrijk uitgangspunt geldt.

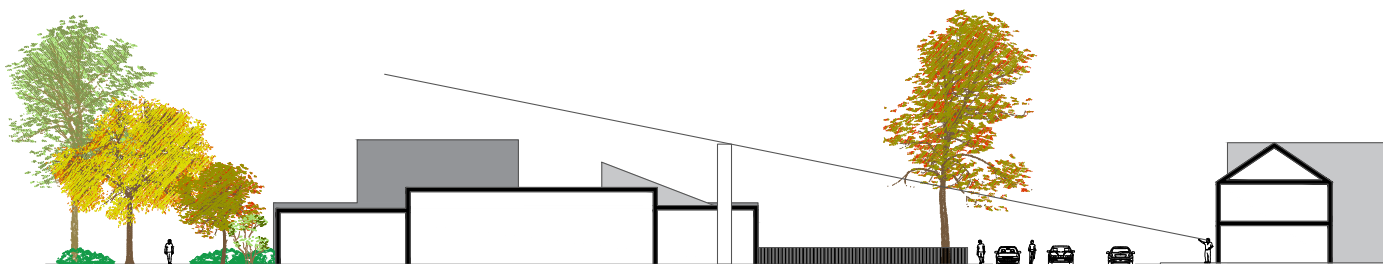
Legenda

-  Plangrens
-  Nieuw bouwvlak
-  Oud bouwvlak
-  Nieuw parkeren
-  Weg
-  Pad
-  Nieuw fietspad
-  Bomen behouden
-  Bomen snoeien
-  Nieuwe bomen
-  Bomen kappen





Doorsnede A: bestaande situatie Maaslaan



Doorsnede B: bestaande situatie Maaslaan



Huidige situatie: De Maaslaan



Het Dr. Willem Dreespark



Huidige fietsroute door het Dr. Willem Dreespak



Te slopen bebouwing langs de Maaslaan

5.1.3 Bouwenvelop

In afwijking van de richtlijnen uit de Nota voor Stedenbouwkundige Transformatie en Verdichting (hierna Verdichtingsnota) worden aan de Maaslaan setbacks toegepast van minimaal 0,60 meter in plaats van 2 meter. Vanwege de ligging aan de rand van het park is er voor deze maatwerk oplossing gekozen. Dit betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden 0,60 meter terugliggen ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen.

In plaats daarvan wordt voor de nieuwbouw aan de Maaslaan een getrapte gebouwopzet toegepast:

- De maximale bouwhoogte loopt getrapt toe naar een hoogteaccent van 6 bouwlagen (ca. 19 meter) op 2 van de 5 woonblokken. Dit zorgt ervoor dat de nieuwbouw vanaf de Maaslaan minder massaal oogt. Deze hoogte sluit aan bij de grotere bomen in het park, waardoor ook aan de parkzijde met passende schaal wordt aangesloten op de omgeving.

Zuidelijk woonblok met corridorontsluitingen (special)

- Sociale woningen.
- Terrasvormig gebouw met getrapte opbouw vanaf de Maaslaan richting het park, oplopend van 3 bouwlagen (ca. 10 meter) grenzend aan de Maaslaan tot maximaal 6 bouwlagen (ca. 19 meter) aan de parkzijde.
- Terugliggende rooilijn aan de Maaslaan om beter aan te sluiten op de omgevende bebouwing, ruimte voor groen te reserveren en de integratie van het park met de wijk te versterken.

Legenda

- Plangrens
- Zoekgebied privé buitenruimte
- Doorsteek bouwblok zoekgebied
- Zoekgebied entree
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen, let op setback
- 6 lagen, let op setback
- || Talud gevel
- /// Parkeergarage met retentiedek
- ↔ Auto verbinding
- ↔ Fiets verbinding
- ⋯ Wandel verbinding
- ↔ Calamiteiten verbinding
- Zoekgebied parkeren
- Zoekgebied spelen
- Semi-publiek (VVE beheer)
- Publiek



Westelijke woonblokken met corridorontsluitingen

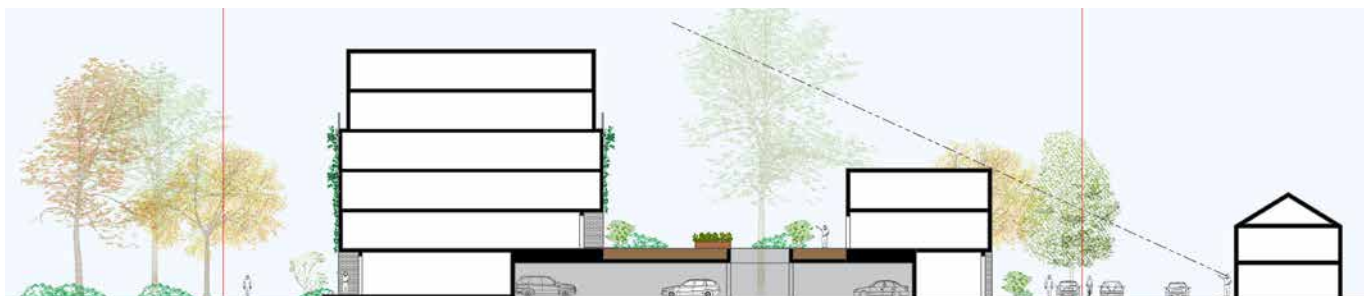
- Markt- en (midden)huurwoningen.
- Het noordwestelijk woonblok kent een getrapte opbouw, oplopend van 4 bouwlagen aan de noordzijde tot 5 bouwlagen aan de zuidzijde, grenzend aan het zuidwestelijk bouwblok.
- Het zuidwestelijk bouwblok kent een getrapte opbouw, oplopend van 5 bouwlagen grenzend aan het noordwestelijk bouwblok, tot 6 bouwlagen grenzend aan het zuidelijke sociale woonblok.

Rijwoningen

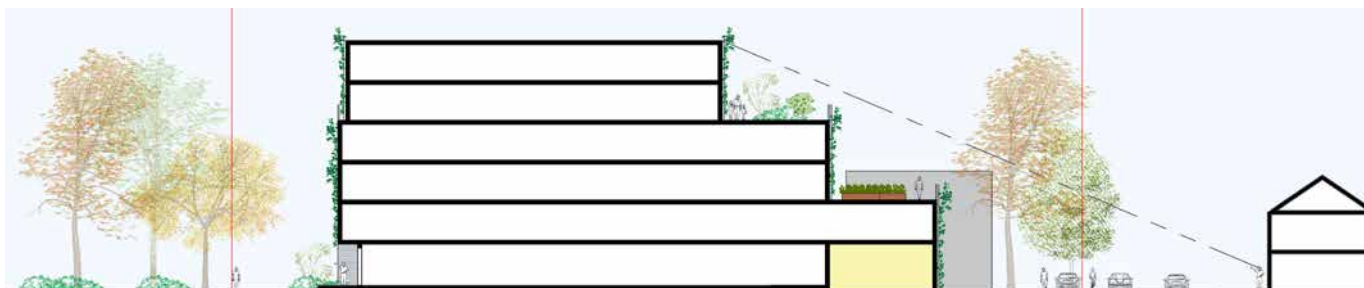
- Marktwoningen.
- De rijtjeswoningen worden uitgevoerd in maximaal 3 bouwlagen (ca. 10 meter).
- De rijwoningen worden niet als één aaneengesloten bouwvolume uitgevoerd, maar worden opgedeeld met minimaal één splitsing van ten minste 4,8 meter.



Maquette van de Maaslaan, gebruikt ter illustratie van de plannen tijdens participatiebijeenkomsten. Aan deze maquette kunnen geen afmetingen of rechten worden ontleend.



Doorsnede A: stedelijke inbedding toekomstige situatie Maaslaan



Doorsnede B: stedelijke inbedding toekomstige situatie Maaslaan

5.1.4 Mobiliteit en parkeren

Om binnen de beperkte contouren van de huidige bebouwing een redelijke mate van dichtheid te bereiken en tegelijkertijd een kwalitatieve leefomgeving te realiseren, wordt een gebouwde parkeervoorziening op begane grondniveau voorgeschreven. Met uitzondering van het zuidelijke sociale woonblok worden de gebouwen rondom deze parkeeroplossing gegroepeerd.

Bovenop de garage bevindt zich een groen retentiedek, ingericht als gedeelde tuin. Deze tuin op de eerste verdieping is direct toegankelijk voor de bewoners van de aangrenzende woonblokken. De parkeervoorziening is bestemd voor alle toekomstige bewoners van het plangebied, inclusief die van het zuidelijke sociale woonblok, dat niet direct aan de parkeergarage grenst. Daarnaast wordt in elk bouwblok een inpandige fietsenstalling op de begane grond voorgeschreven, waarbij de exacte locatie binnen het gebouw nog kan worden aangepast.

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

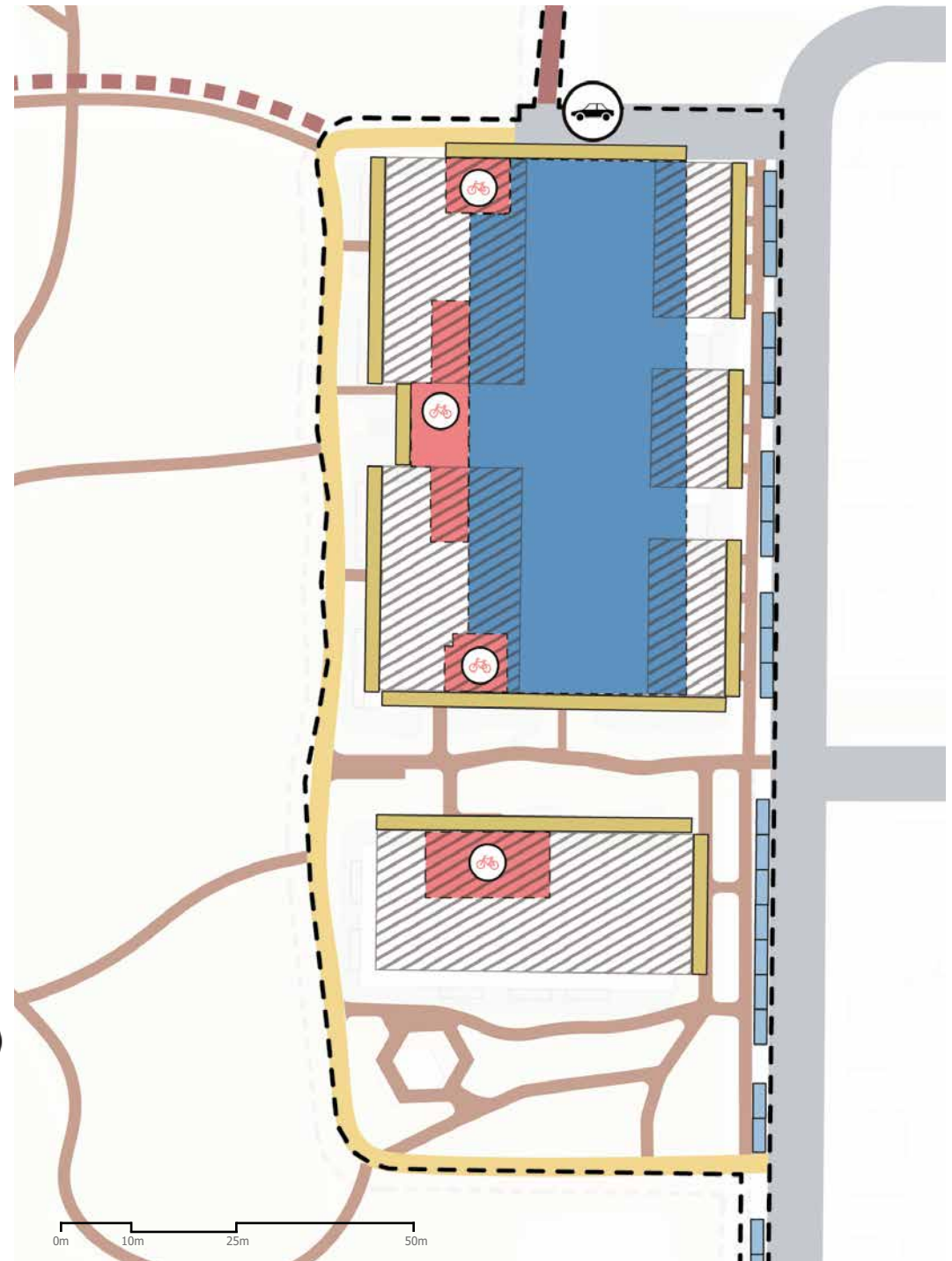
- Gebouwd parkeergarage op begane grondniveau met retentiedek/gedeelde binnentuin op de eerste verdieping.
- Elk gebouw beschikt over een inpandige fietsenstalling op begane grondniveau.
- De huidige fietsroute door het park vervalt. In plaats daarvan komt er een directe route die aansluit op de noordelijke fietsverbinding langs de A15. Hiervoor wordt een fietsbrug over de bestaande watergang in het noorden van het Willem Dreespark aangelegd.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm.
- De inpassing van de bouwvlakken en de parkeergarage biedt voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het woonprogramma aan de Maaslaan;
- Langs de Maaslaan wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers.
- De logistieke route is opgezet en ontworpen in overeenstemming met de voorschriften uit het Bouwbesluit, zodat deze ook kan functioneren als calamiteitenroute.

Legenda

	PARKEERPLAATS
	WEG
	VOETGANGERSROUTE
	FIETSPAD
	TE VERWIJDEREN FIETSPAD
	LOGISTIEKE ROUTE
	ENTREE ZOEKGEBIED
	GEBOUW
	FIETSENSTALLING
	GEBOUWDE
	PARKEERGARAGE
	PLANGRENS



0m 10m 25m 50m



5.1.5. Landschapsinrichting

De openbare ruimte wordt ingericht als een voortzetting van het Willem Dreespark en versterkt de verbinding met de Rivierenbuurt. Voor de gemeenschappelijke binnentuin op het parkeerdek ligt de nadruk op ontmoeten en gezamenlijkheid. De keuze voor beplanting, materialisatie en inrichtingselementen dient hierop aan te sluiten.

Het landschapontwerp combineert organische en formele elementen en verbindt de Rivierenbuurt met het park via natuurlijke, vloeiende paden. Op het groene dek zorgt een gestructureerde lay-out voor een rustige en ordelijke gemeenschappelijke tuin.

Rondom de gebouwen verzachten dichte struiken met compact bladerdek (zoals *Ilex crenata* of *Taxus baccata*), gecombineerd met kleine meerstammige bomen of houtachtige vaste planten (zoals seringen of kornoelje), de architectuur en bieden ze privacy. Deze hoge beplanting wordt omringd door kruidachtige vaste planten (zoals Rudbeckia's of Asters) en subheesters (zoals rozemarijn of tijm) voor een levendigere uitstraling en extra kleur.

Langs de randen worden grotere inheemse bomen (zoals elzen, linden of beuken) geplaatst om de open ruimte in het binnenste groen te behouden.



Gedeelde binnentuin

Legenda

-  Gebouw
-  Heesters
-  Vaste planten
-  Paden
-  Terrassen
-  Parkeerplaatsen
-  Meerstammige struiken
-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen



5.1.6 Woonprogramma Maaslaan

Deze locatie aan de Maaslaan, dicht bij de Deltalaan, een OV-halte, scholen en het Dreespark, biedt kansen voor de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de lokale woningbehoefte.

Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Maaslaan voorziet in de behoefte van 43 sociale huurwoningen, 62 betaalbare marktswoningen, 11 duurdere marktswoningen. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Maaslaan:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.

- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers en veilige buitenruimtes.
- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

Buitenruimte

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia. Daarnaast komen er gedeelde buitenruimtes, zowel op het parkeerdek als op de toegankelijke daktuinen. Deze gezamenlijke ruimtes stimuleren ontmoeting en ontspanning en dragen bij aan de sociale cohesie onder de bewoners.

Bewoningsplicht

Conform de Huisvestingsverordening van de gemeente Sliedrecht 2023 mogen kopers van woningen onder de

betaalbaarheidsgrens de woning de eerste vier jaar niet verhuren. Gedurende deze periode zijn zij verplicht de woning zelf of samen met gezinsleden te bewonen.

** ±9% van de te realiseren woningen aan de Maaslaan vallen boven de betaalbaarheidsgrens van € 405.000; een grens die jaarlijks door de NHG (in overleg met het Rijk) wordt vastgesteld en geactualiseerd.

Appartementencomplex 2 corridorontsluiting

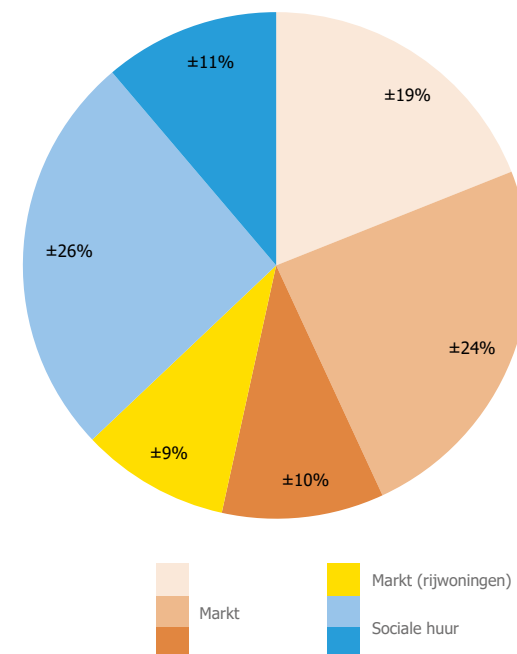
Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±50-60 m ²	±19%	Starters / Senioren	Markt
±65-75 m ²	±24%	Starters / Senioren	Markt
±80-90 m ²	±10%	Starters / Senioren / Gezinnen	Markt

Rijwoningen

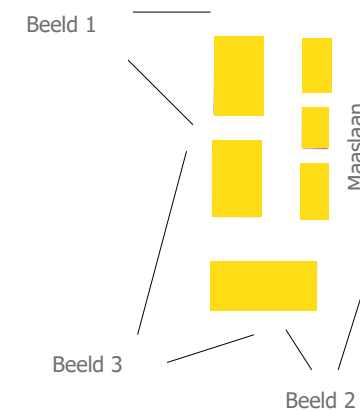
Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±110+ m ² **	±9%	Gezinnen	Markt

Appartementencomplex 3 met corridorontsluiting

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±65-75m ²	±26%	Starters / Senioren	Sociale huur
±75+ m ²	±11%	Starters / Senioren / Gezinnen	Sociale huur



5.1.7 Beelden op ooghoogte



Aanduiding kijkrichting beelden op ooghoogte



Beeld op de ooghoogte Maaslaan 1: Zicht vanuit het noordelijke deel van het park op de nieuwe woningen



Beeld op de ooghoogte Maaslaan 2: Zicht vanaf de entree van de Maaslaan



Beeld op de ooghoogte Maaslaan 3: Zicht vanaf het bruggetje in het park

5.2 Middeldiepstraat

5.2.1 Gebiedsessenties

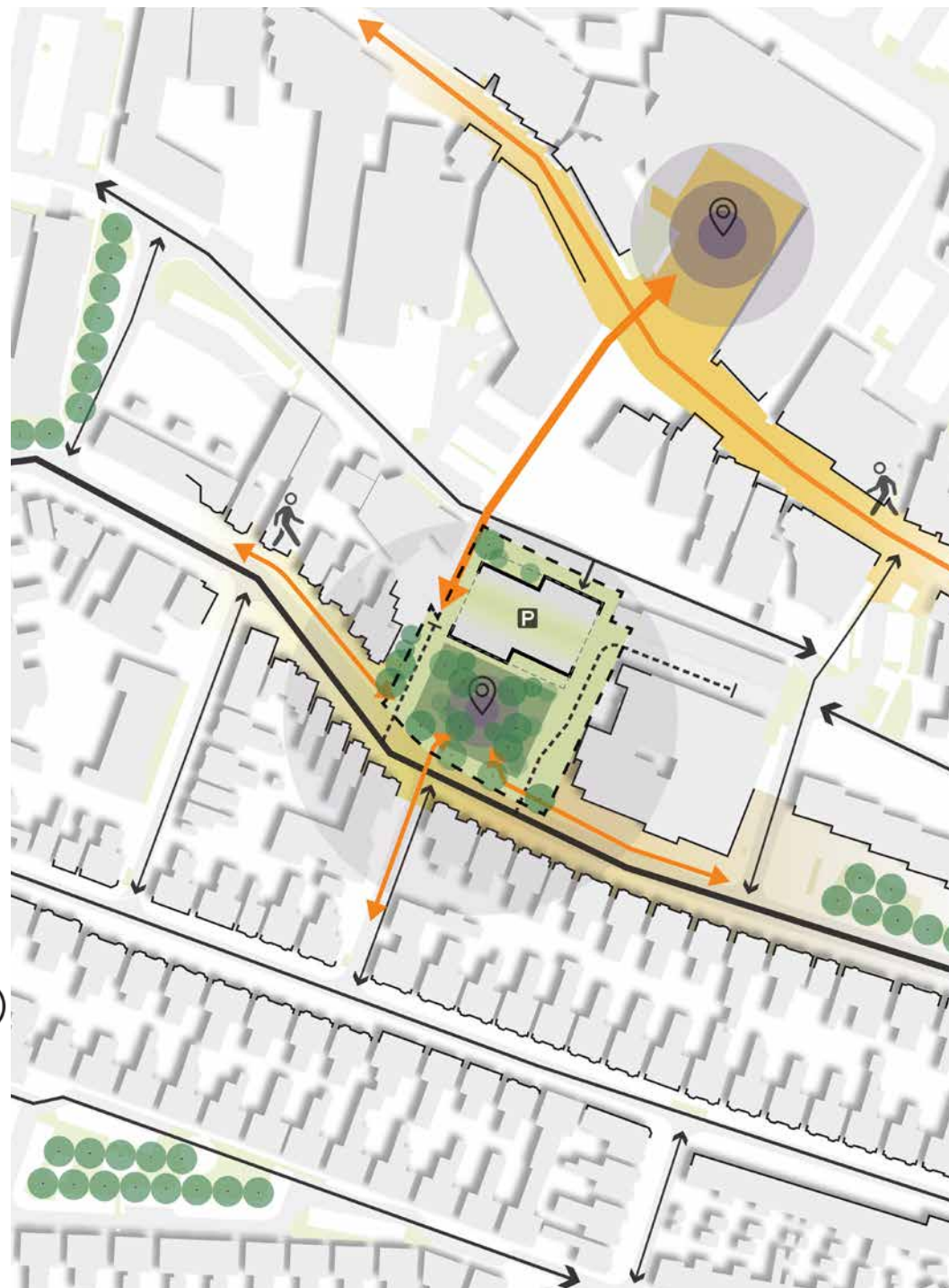
De brandweerkazerne aan de Middeldiepstraat verhuist naar de Rijnstraat, waardoor het terrein vrijkomt voor herontwikkeling. Deze locatie, in het hart van historisch Sliedrecht, biedt ruimte voor nieuwe woningbouw.

De ontwikkelingsstrategie voor deze locatie streeft naar een evenwichtige combinatie van woningbouw, vergroening en parkeervoorzieningen. De huidige parkeerdruk in de wijk is een aandachtspunt, daarom wordt parkeren voor de nieuwe bewoners in bebouwde vorm opgelost. Hierdoor ontstaat op maaiveldniveau ruimte voor een groen ingericht plein, dat niet alleen compenseert voor verstening in de omgeving, maar ook openbare parkeermogelijkheden biedt voor omwonenden en bezoekers.

Naast de groene inrichting wordt ook de verbinding tussen de winkelstraat Kerkbuurt en de wijk De Oude Uitbreiding versterkt.

Legenda

-  Plangrens
-  Bebouwing
-  Voetgangersverbinding
-  Fietsverbinding
-  Autoverbinding
-  Parkeergarage
-  Groene verbinding
-  Actieve plekken
-  Plekken van samenkomst



5.2.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

Het plangebied aan de Middeldiepstraat omvat de huidige brandweerkazerne en een parkeerterrein. Het terrein verschaft toegang tot garageboxen, de entree van een privaat perceel en de goedereniging van een (zorg)winkel. In de nieuwe situatie moeten deze functies behouden blijven.

Historische waarde brandweerkazerne

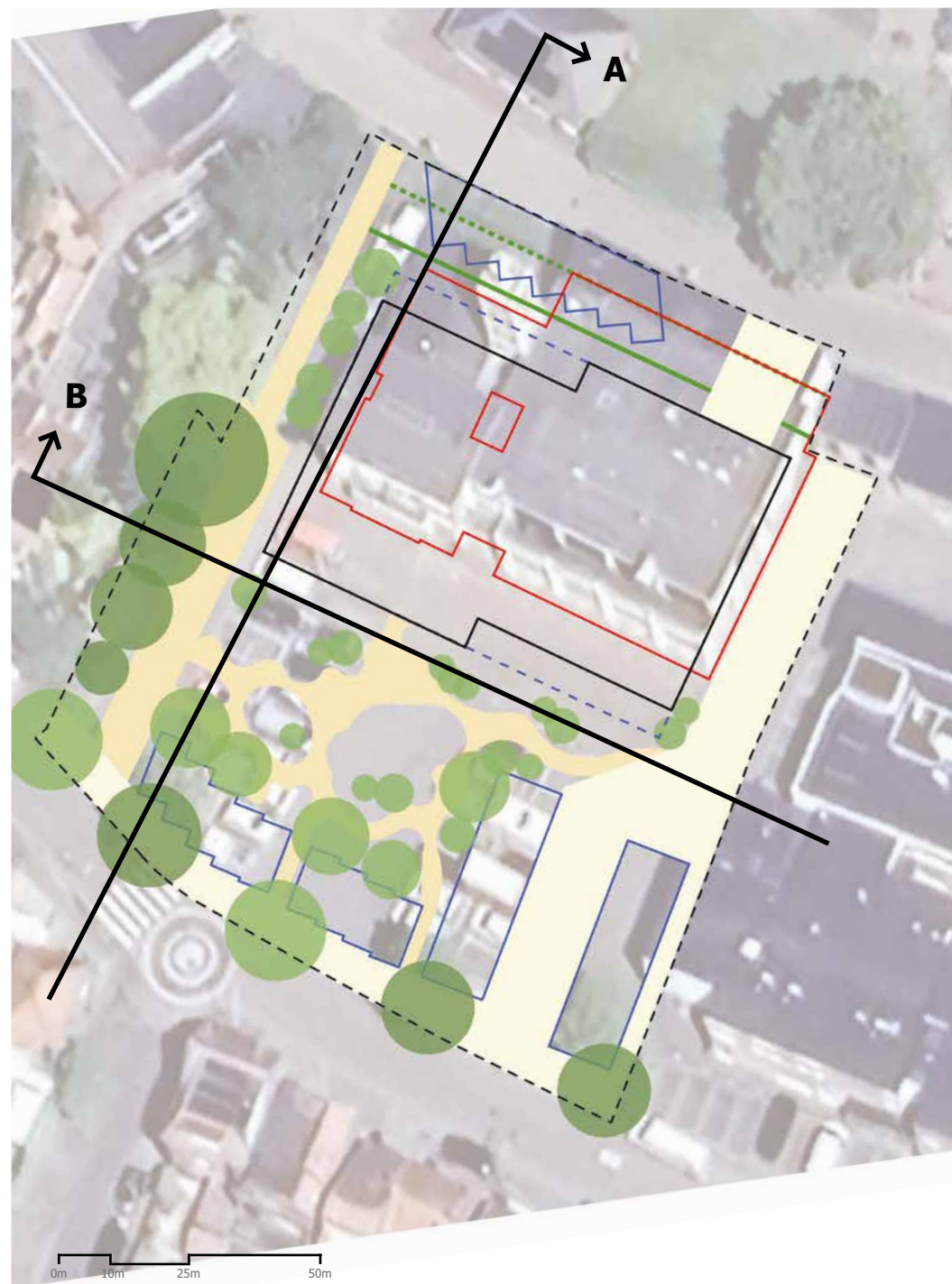
De brandweerkazerne heeft, ondanks het ontbreken van een formele erfgoedstatus, een historische en architectonische waarde en vormt een belangrijk herkenningspunt in Sliedrecht. De nieuwbouw krijgt daarom een architectonisch accent dat verwijst naar het oorspronkelijke gebouw. Dit accent zorgt ervoor dat het nieuwe gebouw een herkenningspunt blijft en de visuele relatie met de kerktoren aan het einde van de straat behouden blijft.

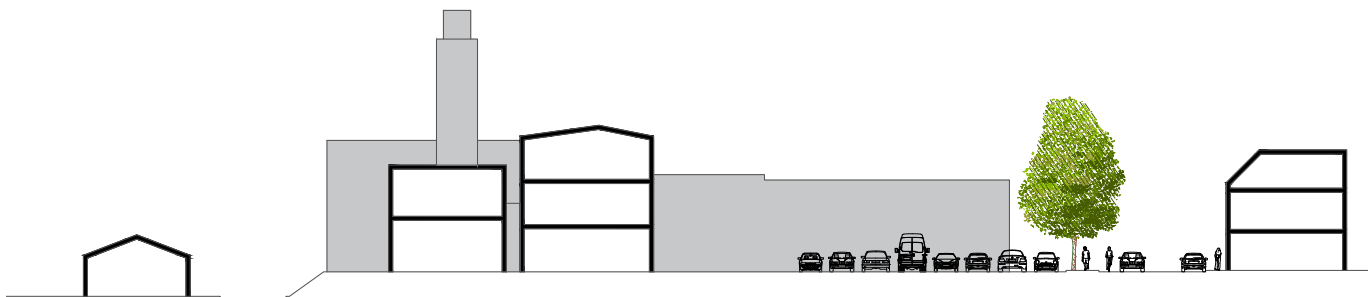
Bomen

Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen als belangrijk uitgangspunt geldt.

Legenda

-  Plangrens
-  Nieuw bouwvlak
-  Oud bouwvlak
-  Nieuw parkeren
-  Weg
-  Pad
-  Nieuw fietspad
-  Bomen behouden
-  Bomen snoeien
-  Nieuwe bomen
-  Bomen kappen





Doorsnede A: bestaande situatie Middeldiepstraat



Aanzicht Middeldiepstraat vanaf het plein



Aanzicht huidige brandweerkazerne en plein



De achterkant van de kazerne aan de Gantelweg



Doorgang naar de Kerkbuurt langs de kazerne

5.2.3 Bouwenvelop

De nieuwbouw aan de Middeldiepstraat moet zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. Gezien de prominente locatie in het dorpscentrum moet het ontwerp een hoogwaardige uitstraling hebben. Om deze kwaliteit te bereiken, gelden de volgende bouwregels:

- Een terugliggende rooilijn aan zowel de Middeldiepstraat als de Gantelweg, waarbij de gevel aan de zijde van de Middeldiepstraat minimaal 25 meter van de straat af ligt.
- Een verschuivende rooilijn langs de gevel, waardoor het gebouw effectief in twee verspringende delen wordt gesplitst:
 - Een maximale hoogte van 4 bouwlagen (ca. 13 meter) voor het deel van het gebouw dat dichterbij de Gantelweg ligt;
 - Een maximale hoogte van 3 bouwlagen (ca. 10 meter) voor het deel van het gebouw dat dichterbij de Middeldiepstraat ligt.
- Een hoogteaccent van maximaal 19 meter is toegestaan. Dit accent is in de eerste plaats esthetisch bedoeld, maar kan ook een functionele rol vervullen, bijvoorbeeld als behuizing voor een deel van de liftschacht. De exacte plaatsing is flexibel, zolang het hoogteaccent in de as van het gebouw ligt en de overgang markeert tussen de twee gebouwdelen met verschillende hoogtes.

Legenda

- Plangrens
- - - Zoekgebied privé buitenruimte
- - - Doorsteek bouwblok zoekgebied
- Zoekgebied entree
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen, let op setback
- 6 lagen, let op setback
- || Talud gevel
- /// Parkeergarage met retentiedek
- ↔ Auto verbinding
- ↔ Fiets verbinding
- ... Wandel verbinding
- ↔ Calamiteiten verbinding
- Zoekgebied parkeren
- Zoekgebied spelen
- Semi-publiek (VVE beheer)
- Publiek



0m 10m 25m 50m

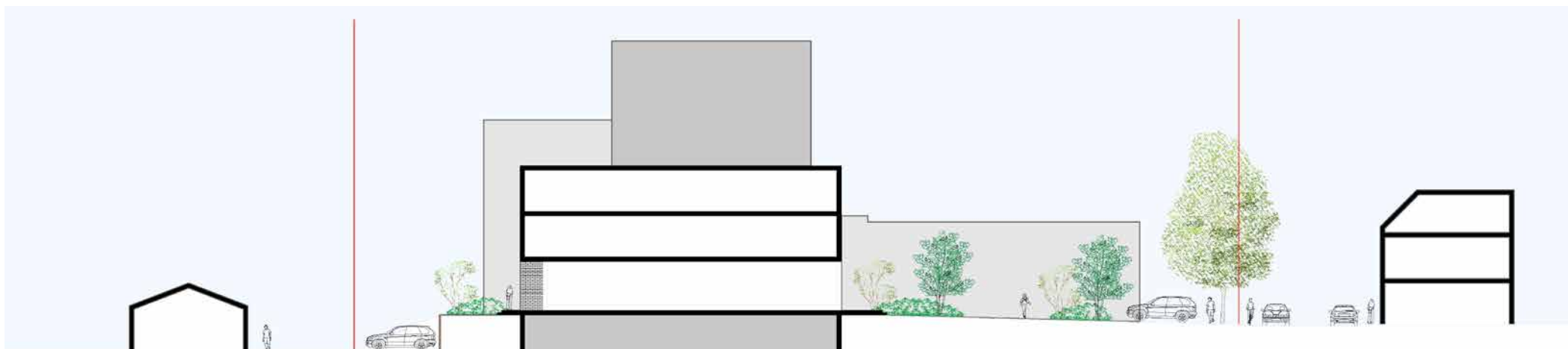




Doorsnede B: stedelijke inbedding toekomstige situatie



Maquette van de Middeldiepstraat, gebruikt ter illustratie van de plannen tijdens participatiebijeenkomsten. Aan deze maquette kunnen geen afmetingen of rechten worden ontleend.



Doorsnede A: stedelijke inbedding toekomstige situatie Middeldiepstraat

5.2.4 Mobiliteit en parkeren

Om de ruimte binnen het plangebied optimaal te benutten, wordt een parkeervoorziening in de kelder van het nieuwe gebouw gerealiseerd. Deze parkeergarage voorziet in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en biedt tevens plaats aan een inpandige fietsenstalling. Dankzij het hoogteverschil tussen het plein aan de Middeldiepstraat en de achterzijde kan de parkeergarage op maaiveldniveau worden bereikt via de Gantelweg.

Bezoekers en wijkbewoners kunnen gebruikmaken van parkeerplaatsen op het plein. Daarnaast worden in het talud tussen de Gantelweg parkeerplaatsen gerealiseerd voor busjes en andere werkvoertuigen.

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

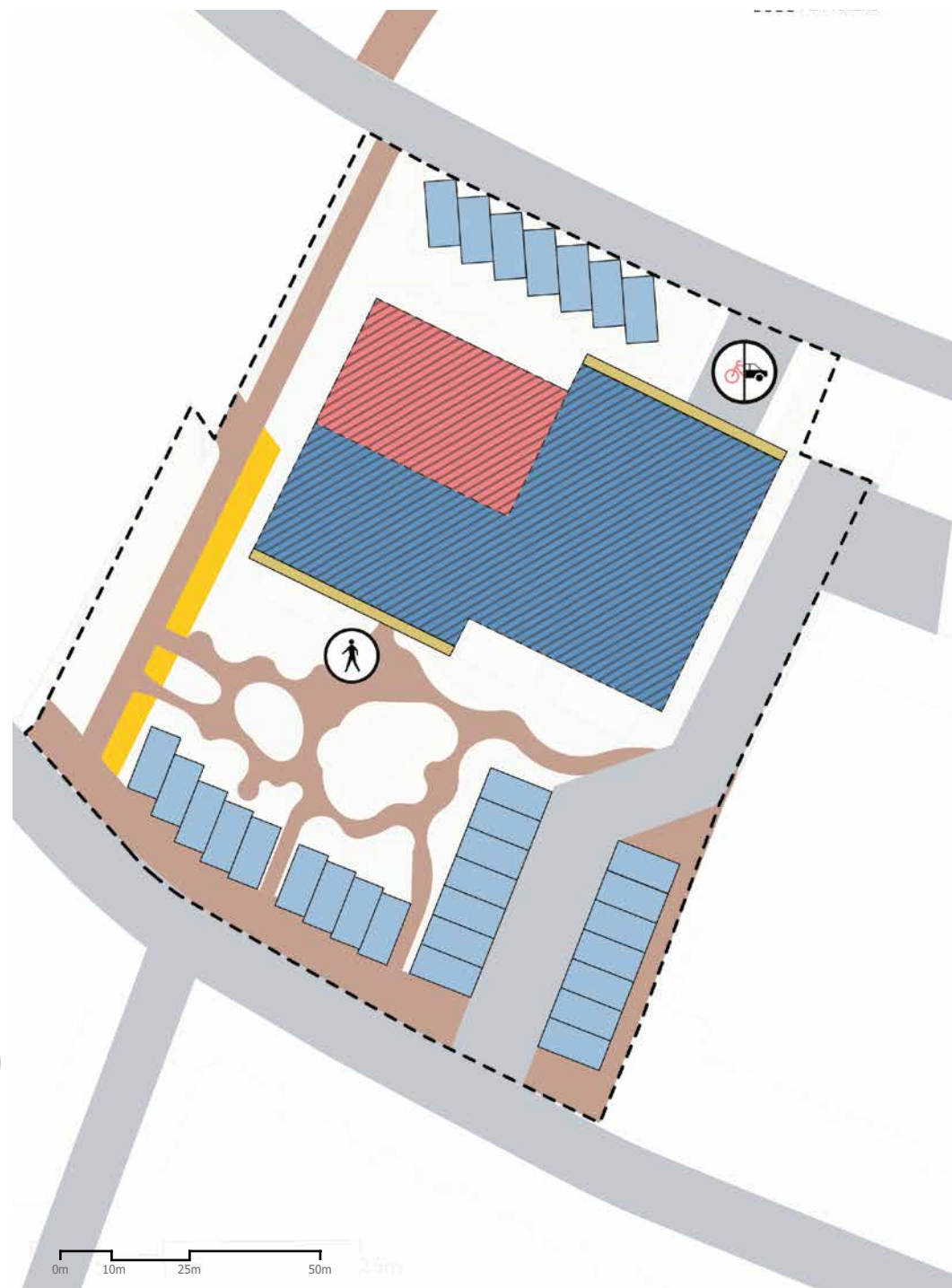
- Gebouwd parkeergarage en inpandige fietsenstalling in de kelder van het gebouw, met entree vanaf de Gantelweg vanwege het gunstige hoogteverschil.
- Realisatie van minimaal 30 openbare parkeerplaatsen:
 - Parkeergelegenheid voor bezoekers en wijkbewoners op het plein;
 - In additie hierop worden lange parkeerplaatsen in het talud tussen de Gantelweg en de nieuwbouw gerealiseerd, bestemd voor busjes en werkvoertuigen.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm.
- De inpassing van de bouwvlakken en de parkeergarage biedt voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het woonprogramma aan de Middeldiepstraat:
 - Op het plein is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers;
 - De toegang tot de garageboxen, de entree van het private perceel en de goederenentree van het pand van de (zorg)winkel moet in de nieuwe situatie behouden blijven.
- De logistieke route is opgezet en ontworpen in overeenstemming met de voorschriften uit het meest recente Bouwbesluit, zodat deze ook kan functioneren als calamiteitroute.

Legenda

- PARKEERPLAATS
- WEG
- VOETGANGERSROUTE
- FIETSPAD
- TE VERWIJDEREN FIETSPAD
- LOGISTIEKE ROUTE
- ENTREE ZOEKGEBIED
- GEBOUW
- FIETSENSTALLING
- GEBOUWDE
- PARKEERGARAGE
- PLANGRENS



0m 10m 25m 50m



5.2.5 Landschapsinrichting

Het landschapsontworp krijgt een natuurlijke uitstraling, met groene elementen die tegelijkertijd zorgen voor een open en toegankelijke omgeving voor de gebruikers. De parkeerplaatsen worden gesitueerd aan de randen van het plangebied en langs de toegangsroute naar de garageboxen, waardoor in het midden van het plein ruimte ontstaat voor groen en ontmoeting.

Rondom het gebouw zorgt een rand van kleurrijke struiken en houtachtige vaste planten (zoals Buxus, taxus of Vuurdoorn) voor een wintergroene en onderhoudsarme afscherming. Deze beplanting wordt aangevuld met borders van bloeiende vaste planten (zoals Asters, Eryngium of Astilbe), die het geheel verzachten en meer kleur geven.

Het entreegebied blijft overzichtelijk door een lage beplanting van gazons en vaste planten. Verspreid over het perceel creëren kleine bloeiende meerstammigen en grotere bomen structuur waarmee een natuurlijke afscheiding tussen paden, parkeerplaatsen en bebouwing wordt gerealiseerd.



Een open, toegankelijke groene omgeving

Legenda

- Gebouw
- Heesters
- Vaste planten
- Paden
- Terrassen
- Parkeerplaatsen
- Meerstammige struiken
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen



0m 10m 25m 50m



5.2.6 Woonprogramma Middeldiepstraat

Deze locatie aan de Middeldiepstraat, dichtbij de winkels in de Kerkbuurt en op loop/fietsafstand van een OV-halte en het treinstation, biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van verschillende typen sociale huurwoningen waarmee wordt aangesloten op de lokale woningbehoefte.

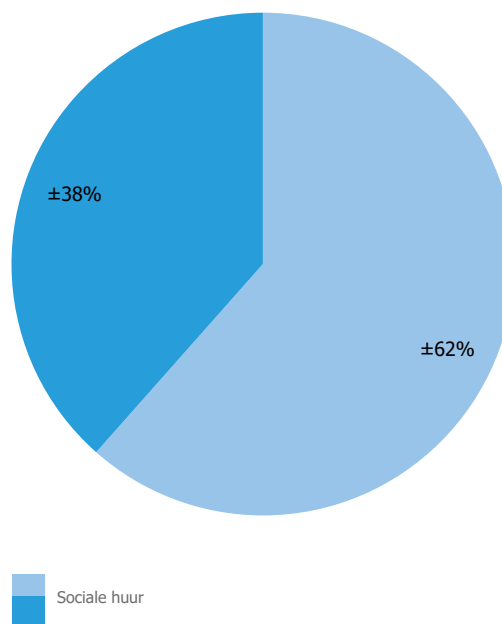
Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Middeldiepstraat voorziet in de behoefte van 26 sociale huurwoningen. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Middeldiepstraat:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.
- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers.
- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

Buitenruimte

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia.



Appartementen

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±65-75m ²	±62%	Starters / Senioren	Sociale huur
±75+ m ²	±38%	Starters / Senioren / Gezinnen	Sociale huur



Gezien de prominente locatie in het dorpscentrum krijgt het plein een hoogwaardige uitstraling

5.2.7 Beelden op ooghoogte



Beelden op ooghoogte Middeldiepstraat 1: zicht vanaf de Middeldiepstraat op het plein



Beelden op ooghoogte Middeldiepstraat 2: zicht vanaf de Gantelweg

Aanduiding kijkrichting
beelden op ooghoogte

Beeld 2

Gantelweg

Middeldiepstraat

Beeld 1

5.3 Valkweg

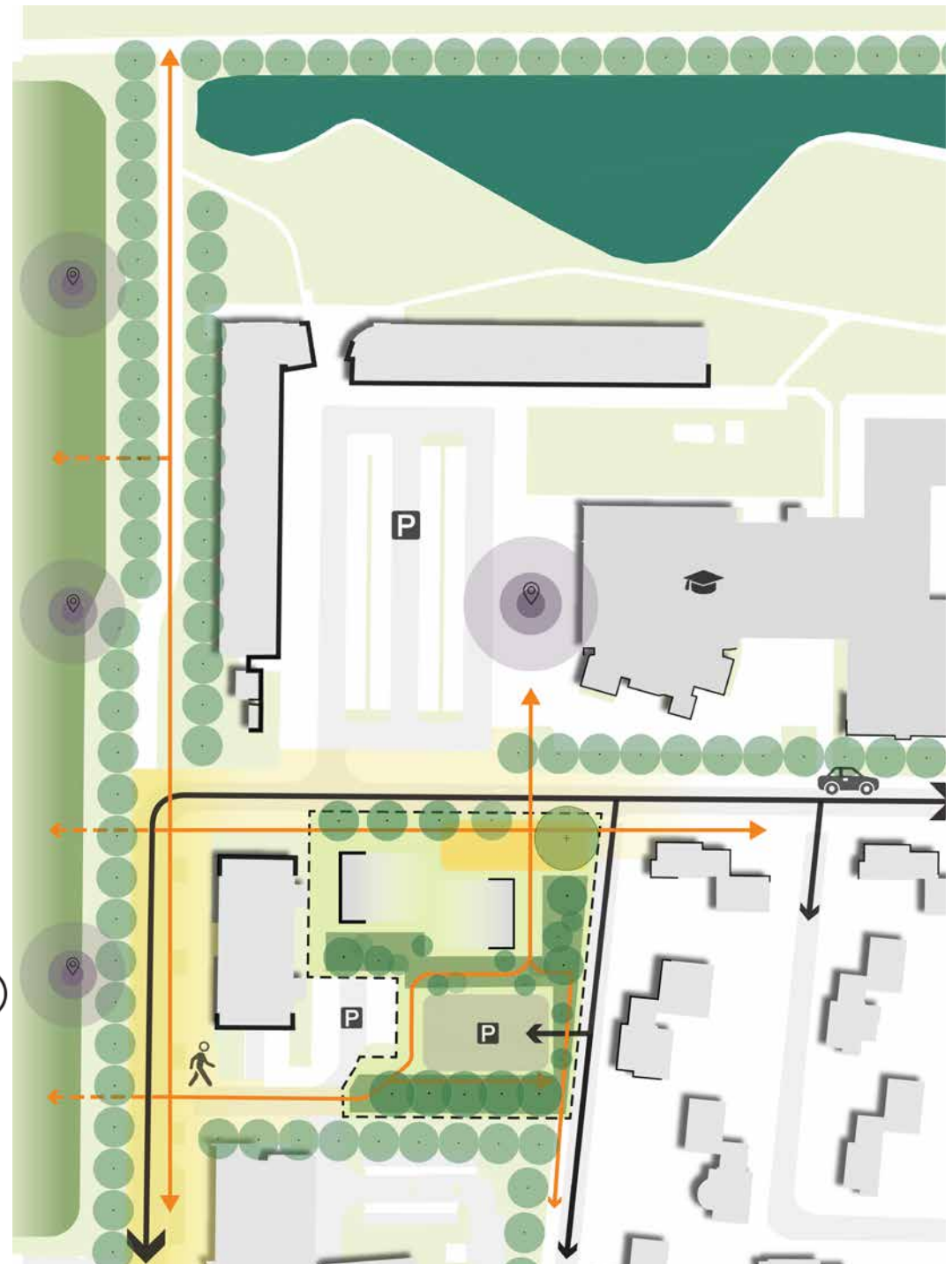
5.3.1 Gebiedsessenties

Het stedenbouwkundig plan voor de Valkweg richt zich op het creëren van een groene woonomgeving en een samenhangend geheel met de bestaande bebouwing.

Parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd op één centrale locatie, waardoor ruimte vrijkomt voor groen en een wandelroute die aansluit op de toekomstige groene noord-zuidverbinding aan de westzijde van het plangebied. Langs deze verbinding en de straat worden ontmoetingsplekken ingericht om sociale interactie te stimuleren en bij te dragen aan een levendige en uitnodigende openbare ruimte.

Legenda

-  Plangrens
-  Bebouwing
-  Voetgangersverbinding
-  Fietsverbinding
-  Autoverbinding
-  Parkeergarage
-  Groene verbinding
-  Actieve plekken
-  Plekken van samenkomst



5.3.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

De huidige sporthal De Valk aan de Valkweg verhuist naar de noordzijde van de weg als onderdeel van het toekomstig te realiseren Integraal Kind Centrum (IKC). Hierdoor komt de bestaande sporthallocatie vrij en maakt deze plaats voor nieuwe woningbouw.

Met de beoogde groene noord-zuidverbinding krijgt deze deellocatie van de BHS een nieuwe ruimtelijke context. De ontwikkeling moet hierop inspelen door aansluiting te maken op de toekomstige fiets- en wandelroutes, die de Staatsliedenbuurt overdwers via de noord-zuidverbinding zullen verbinden met de deellocatie Valkweg en de achterliggende Vogelbuurt-Noord.

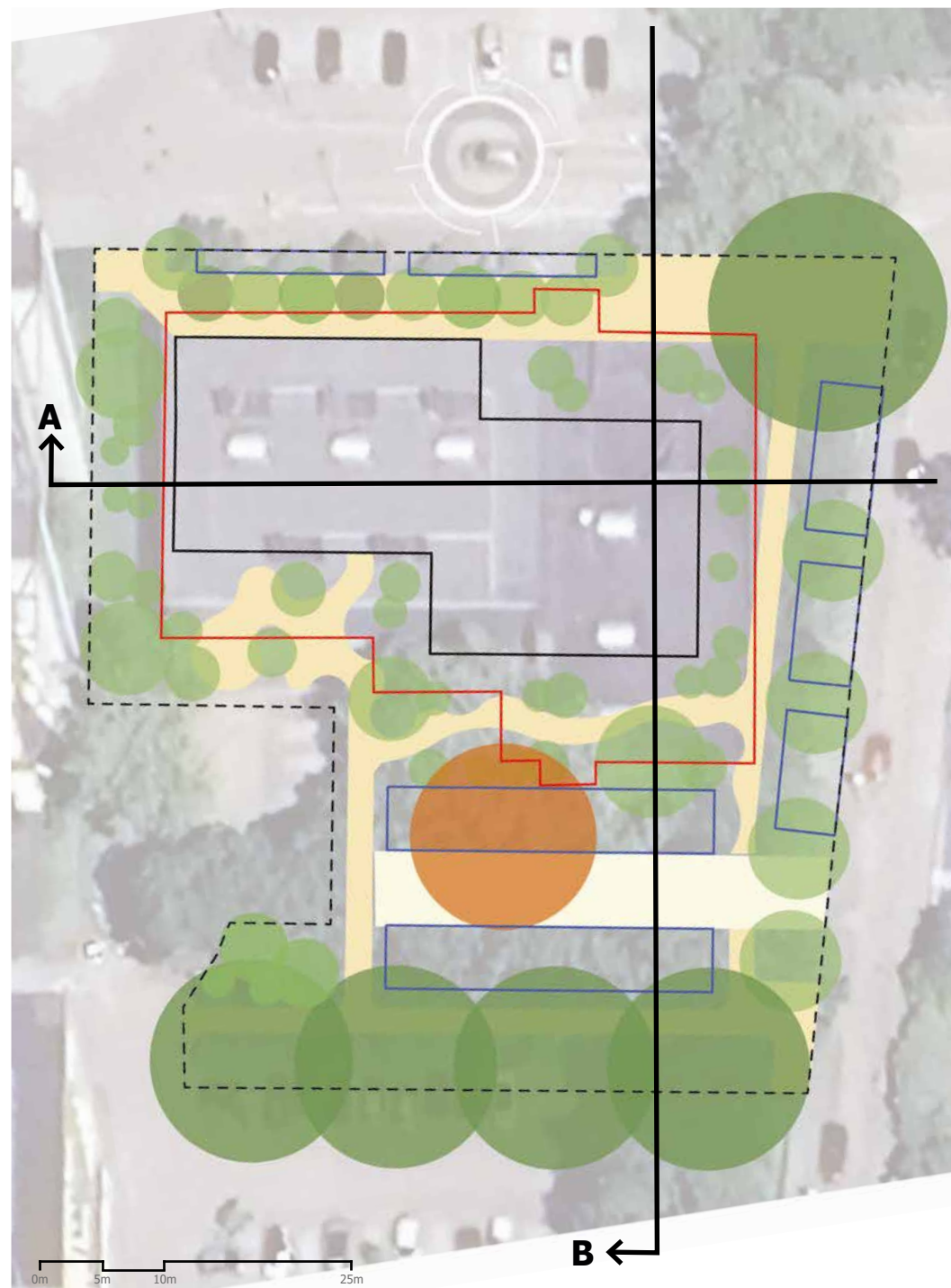
De naoorlogse hoogbouwflats aan de Lijsterweg vormen een scherp contrast met de kleinschalige woningbouw aan de andere kant van het plangebied. De nieuwbouw wordt daarom zo vormgegeven dat een geleidelijke overgang tussen deze verschillende bouwschalen ontstaat.

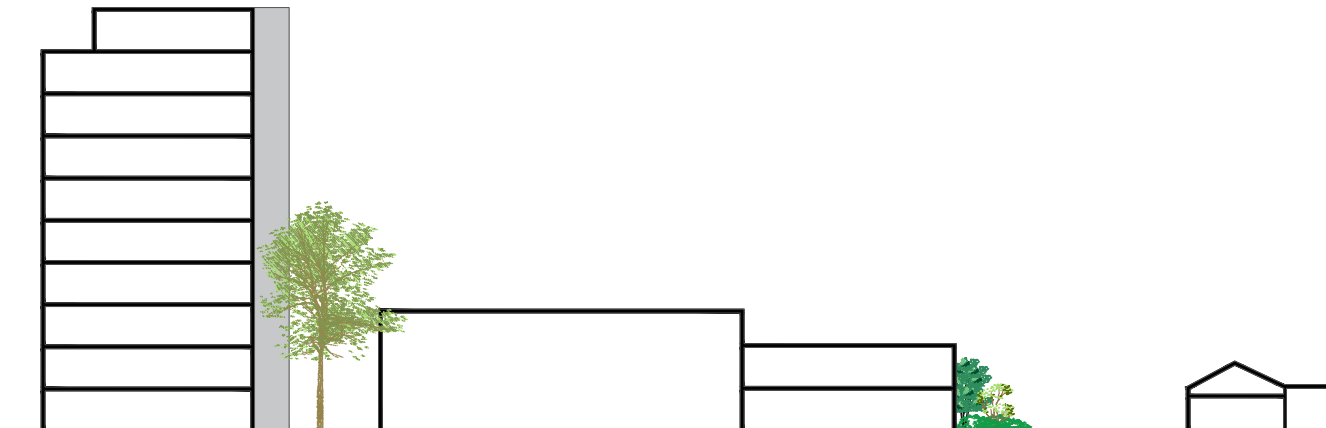
Bomen

Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen als belangrijk uitgangspunt geldt.

Legenda

-  Plangrens
-  Nieuw bouwvlak
-  Oud bouwvlak
-  Nieuw parkeren
-  Weg
-  Pad
-  Nieuw fietspad
-  Bomen behouden
-  Bomen snoeien
-  Nieuwe bomen
-  Bomen kappen





Doorsnede: A Bestaande situatie Valkweg



Huidige sporthal de Valk



Hoge flats langs de Lijsterweg



Parkeerterrein



Verbinding tussen de Lijsterweg en de Vogelzang

5.3.3 Bouwenvelop

In afwijking van de richtlijnen uit de Verdichtingsnota worden aan de Valkweg geen setbacks vanaf de 4e bouwlaag toegepast. In plaats daarvan krijgt de nieuwbouw een getrapte opzet, waardoor het schaalcontrast tussen de hoogbouw aan de Lijsterweg en de aangrenzende laagbouw in de achterliggende wijk op een geleidelijke manier wordt overbrugd.

Om dit te realiseren, gelden de volgende bouwregels:

- Een verschuivende rooilijn langs de gevel, waardoor het gebouw effectief in twee verspringende delen wordt gesplitst:
 - Een maximale hoogte van 4 bouwlagen (ca. 13 meter) voor het deel van het gebouw dat dichterbij de Vogelzangweg ligt;
 - Een maximale hoogte van 7 bouwlagen (ca. 22 meter) voor het deel van het gebouw dat dichterbij de Lijsterweg ligt, met een sterke voorkeur voor een aftrapping naar 5 bouwlagen (ca. 16 meter) richting de Lijsterweg om meer lucht en ruimte te creëren tussen de nieuwbouw en de aangrenzende flat.

Legenda

- Plangrens
- Zoekgebied privé buitenruimte
- Doorsteek bouwblok zoekgebied
- Zoekgebied entree
- 3 lagen
- 4 lagen
- 5 lagen, let op setback
- 6 lagen, let op setback
- || Talud gevel
- /// Parkeergarage met retentiedek
- ↔ Auto verbinding
- ↔ Fiets verbinding
- ⋯ Wandel verbinding
- ↔ Calamiteiten verbinding
- Zoekgebied parkeren
- Zoekgebied spelen
- Semi-publiek (VVE beheer)
- Publiek



0m 5m 10m 25m

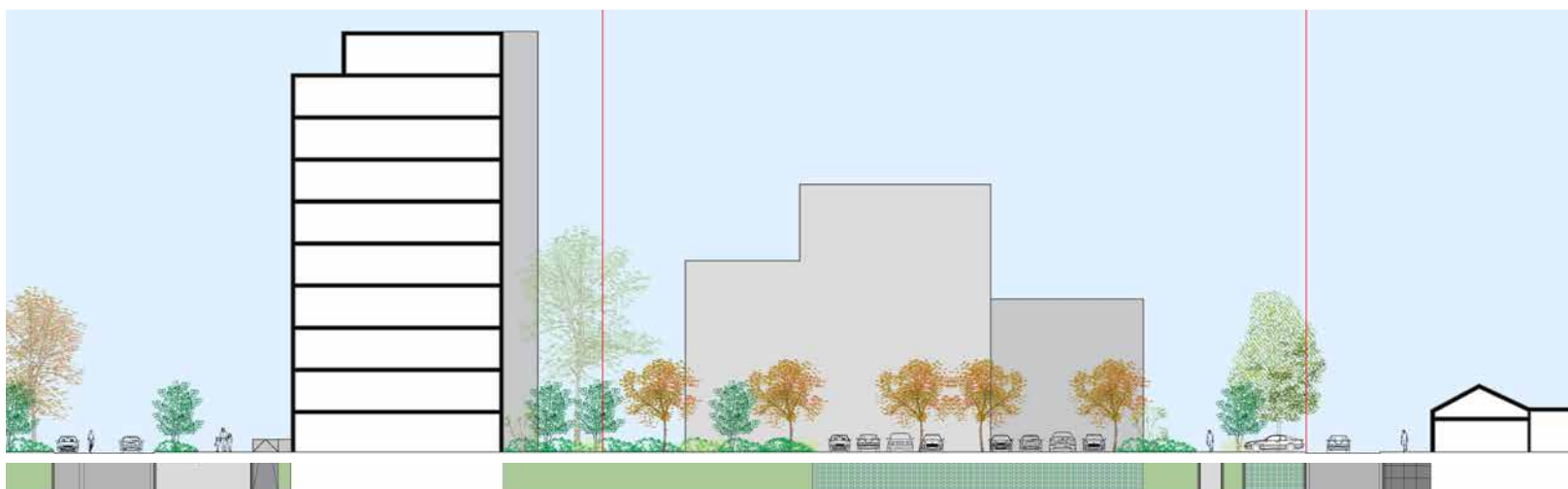




Doorsnede B: stedelijke inbedding toekomstige situatie Valkweg



Maquette van de Valkweg, gebruikt ter illustratie van de plannen tijdens participatiebijeenkomsten. Aan deze maquette kunnen geen afmetingen of rechten worden ontleend.



Doorsnede A: stedelijke inbedding toekomstige situatie Valkweg

5.3.4 Mobiliteit en parkeren

Om de beschikbare ruimte binnen het plangebied optimaal te benutten, worden de parkeerplaatsen zoveel mogelijk geconcentreerd langs de Vogelzangweg en geclusterd op een parkeerterrein achter de geplande nieuwbouw. Daarnaast is een inpandige fietsenstalling op de begane grond van de nieuwbouw voorgeschreven, de exacte locatie hiervan binnen het gebouw kan nog worden aangepast.

Het huidige ontwerp voorziet grotendeels, maar niet volledig, in de parkeerbehoefte van toekomstige bewoners en bezoekers. Deze keuze is bewust gemaakt, omdat de ontwikkeling van het IKC en de bijbehorende parkeervoorzieningen openbare parkeerplaatsen oplevert die in dubbel gebruik kunnen worden genomen door toekomstige bewoners van de te ontwikkelen woningbouw aan de Valkweg. Hiermee kan de openbare ruimte efficiënter worden benut waardoor meer ruimte vrijkomt voor vergroening en ontmoeting.

Daarnaast blijft de mogelijkheid open om de parkeerplaats van de nieuwbouw te verbinden met de bestaande parkeerplaats van het aangrenzende gebouw Sleijborgh.

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

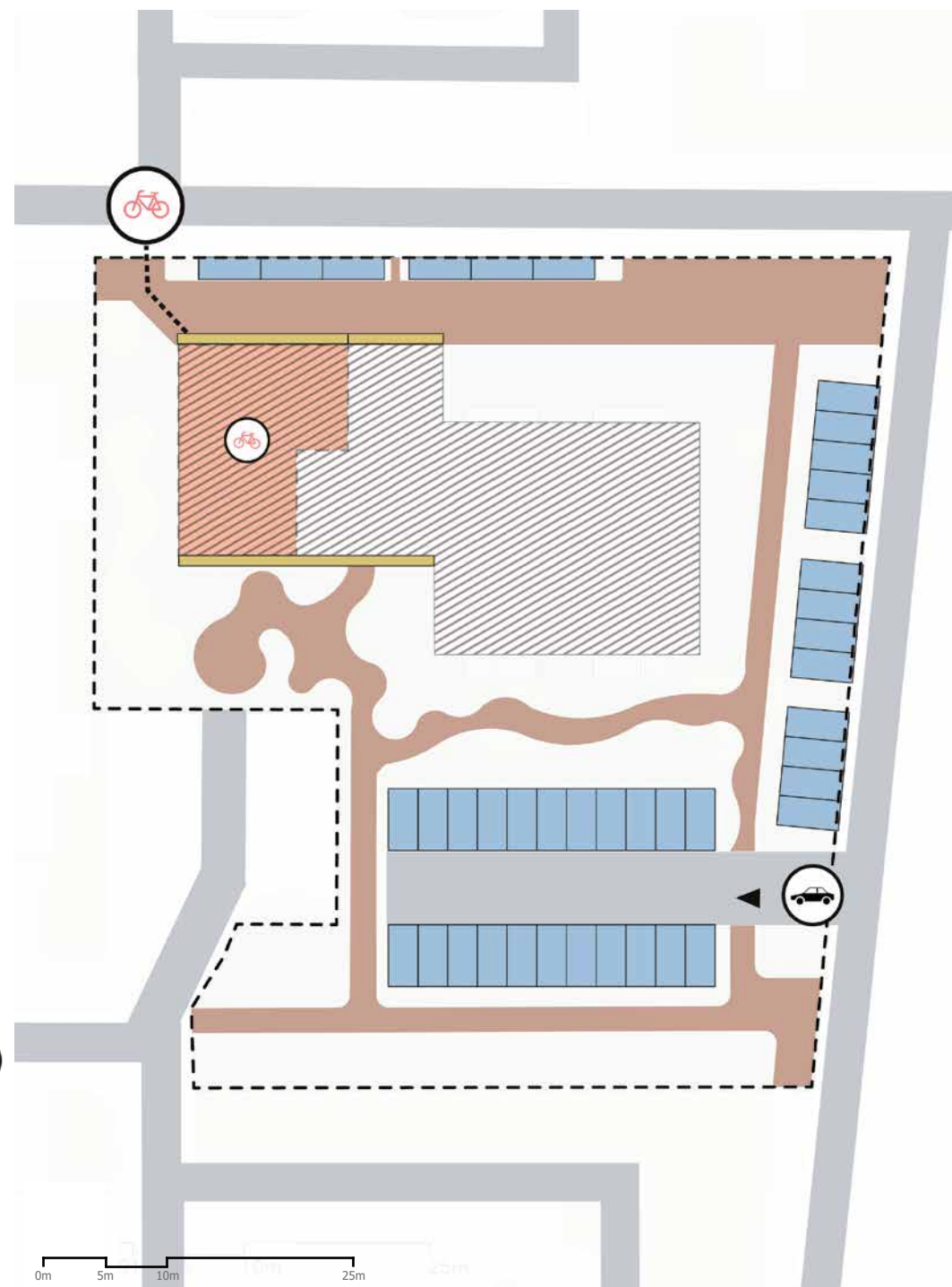
- Parkeren voor toekomstige bewoners en bezoekers wordt in de openbare ruimte opgelost.
- De fietsenstalling wordt inpandig voorzien op de begane grond van het gebouw.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm:
 - Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in het merendeel van de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners en bezoekers van het woonprogramma aan de Valkweg;
- Om de openbare ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten en ruimte te creëren voor een hoogwaardige inrichting, wordt een deel van de parkeerbehoefte door middel van dubbel gebruik van de toekomstige parkeerplaatsen voor het IKC ingevuld.

Legenda

- PARKEERPLAATS
- WEG
- VOETGANGERSROUTE
- FIETSPAD
- TE VERWIJDEREN FIETSPAD
- LOGISTIEKE ROUTE
- ENTREE ZOEKGEBIED
- GEBOUW
- FIETSENSTALLING
- GEBOUWDE
- PARKEERGARAGE
- PLANGRENS



0m 5m 10m 25m



5.3.5 Landschapsinrichting

Het landschapson ontwerp krijgt een open en natuurlijk karakter met beplanting in verschillende hoogtes en kleuren. De begroeiing blijft grotendeels laag om een open, parkachtige sfeer te creëren. Bloeiende meerstammige bomen (zoals Amelanchier of Prunus) zorgen voor een natuurlijke afscheiding zonder het zicht volledig te blokkeren.

Grotere bomen markeren de randen van het gebied, terwijl groepen vaste planten (zoals Lupinus, Echinacea, Phlox of Aster) tussen de grasvlakken worden aangebracht om variatie in het groen te brengen. Paden worden afgewisseld met kleine zones van hoog gras (zoals Miscanthus of Stipa), wat structuur en afwisseling toevoegt aan de ruimte.



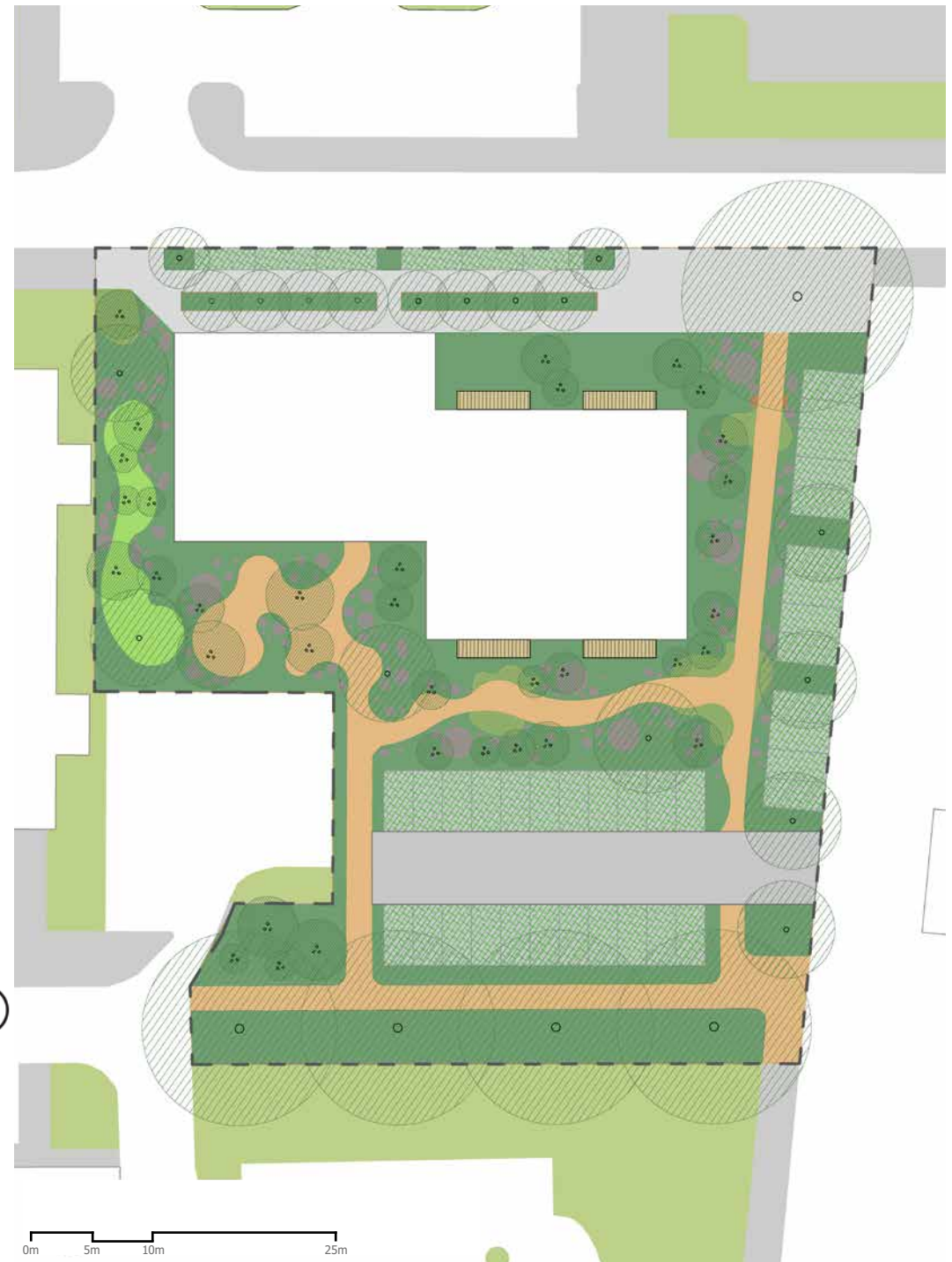
Landschapson ontwerp met een open, natuurlijk karakter

Legenda

- Gebouw
- Heesters
- Vaste planten
- Paden
- Terrassen
- Parkeerplaatsen
- Meerstammige struiken
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen



0m 5m 10m 25m



5.3.6 Woonprogramma Valkweg

Deze locatie aan de Valkweg, op loop- en fietsafstand van een OV-halte en het treinstation, en nabij de toekomstige groene noord-zuidverbinding, biedt kansen voor de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de lokale woningbehoefte.

Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Valkweg voorziet in de behoefte aan 37 betaalbare en 5 duurdere marktwoningen. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Valkweg:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.
- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers.
- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

Buitenruimte

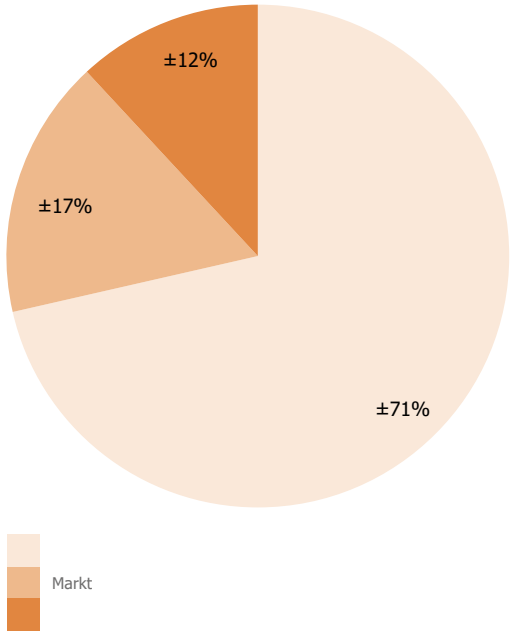
Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia. Daarnaast bestaat er de mogelijkheid voor het realiseren van gedeelde buitenruimtes op de toegankelijke daktuinen. Deze gezamenlijke ruimtes stimuleren ontmoeting en ontspanning en dragen bij aan de sociale cohesie onder de bewoners.

Bewoningsplicht

Conform de Huisvestingsverordening van de gemeente Sliedrecht 2023 mogen kopers van woningen onder de betaalbaarheidsgrens de woning de eerste vier jaar niet verhuren. Gedurende deze periode zijn zij verplicht de woning zelf of samen met gezinsleden te bewonen.

Appartementen

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±50-55m²	±71%	Starters / Senioren	Markt
±60-70 m²	±17%	Starters / Senioren	Markt
±90-100 m²**	±12%	Gezinnen	Markt



** Circa 12% van de te realiseren woningen aan de Valkweg vallen boven de betaalbaarheidsgrens van € 405.000; een grens die jaarlijks door de NHG (in overleg met het Rijk) wordt vastgesteld en geactualiseerd.



Vriendelijke architectuur



Paden worden afgewisseld met zones van hoog gras

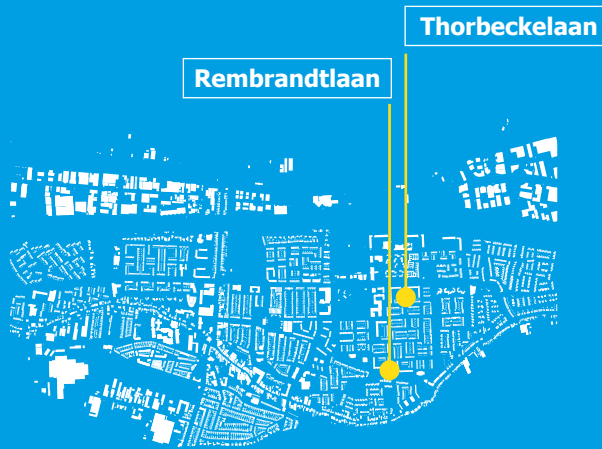


Landschappelijke inpassing van parkeerplaatsen

5.3.7 Beelden op ooghoogte



5. Stedenbouwkundig kader deelgebieden



Stedenbouwkundige uitwerking op globaal niveau: De voorgestelde stedenbouwkundige opzet vormt een logische invulling van de visie, ingrediënten en beeldkwaliteitseisen. De gepresenteerde tekeningen dienen als voorbeelden van hoe hier op termijn concreet invulling aan kan worden gegeven. Gezien het tijdsbad van de ontwikkeling wordt, binnen de gestelde kaders, flexibiliteit geboden.

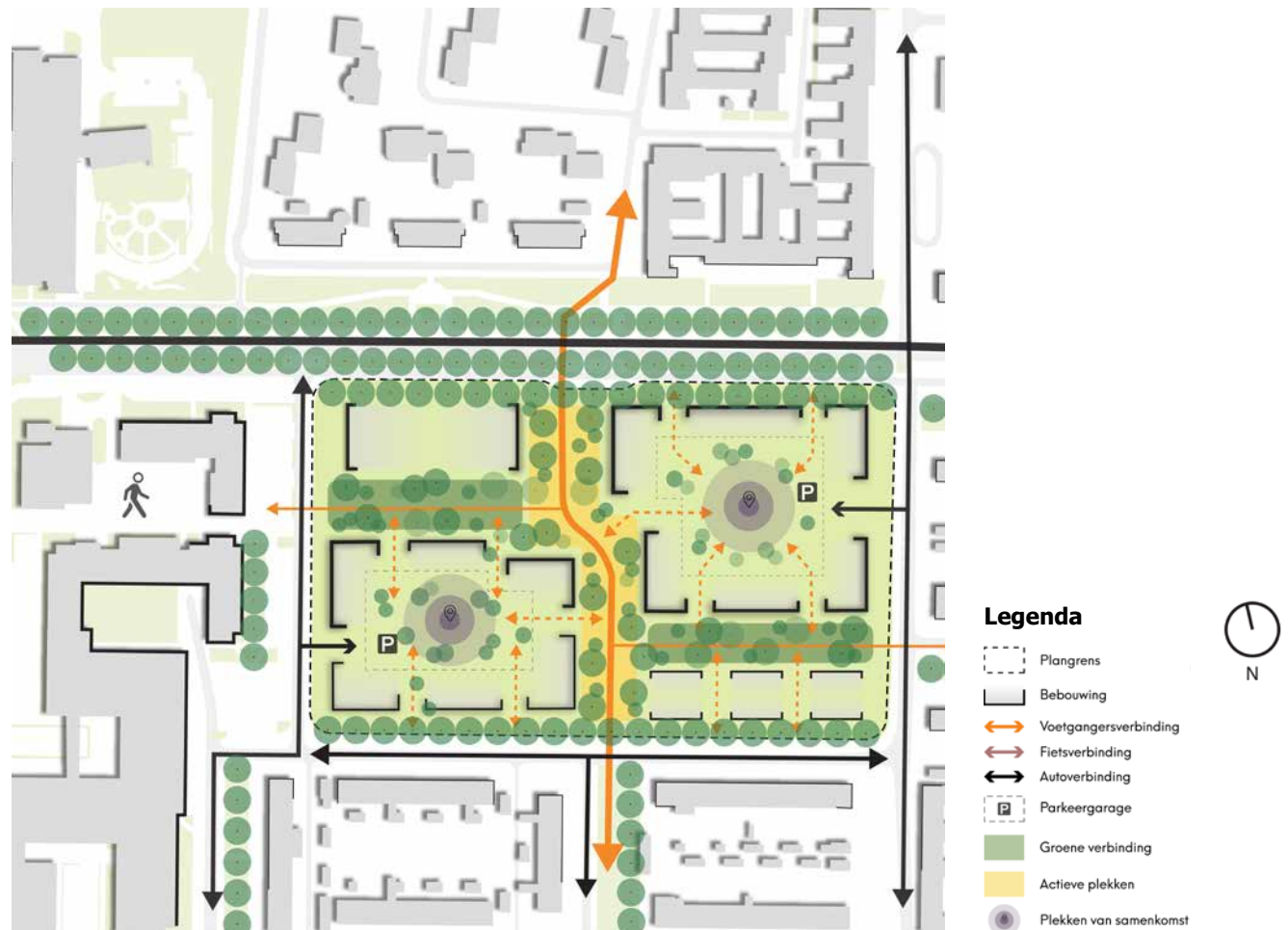
Fase 2

5.4 Thorbeckelaan

5.4.1 Gebiedsessenties

Met de stedenbouwkundige opzet voor de Thorbeckelaan wordt ingezet op een samenhangende stedelijke structuur, verdeeld in twee clusters: Thorbeckelaan-Oost en West. De fijnkorrelige bebouwing sluit qua omvang, indeling en bouwhoogte aan op de schaal van de omgeving. Tussen de geclusterde bouwblokken worden groene binnenplaatsen gerealiseerd. Een centrale groene corridor breekt het gebied open en verbindt het met de omgeving.

Deze aanpak vormt een tegenreactie op de modernistische naoorlogse ontwikkeling: de huidige grootschalige bouwblokken met functionele, anonieme bergingen in de plint maken plaats voor kleinschaligere gebouwen met open plinten. Hierdoor ontstaat meer interactie tussen de woningen en de straat, wat niet alleen de sociale veiligheid vergroot door meer ogen op straat, maar ook bijdraagt aan gemeenschapszin en een herkenbare identiteit van het plangebied.



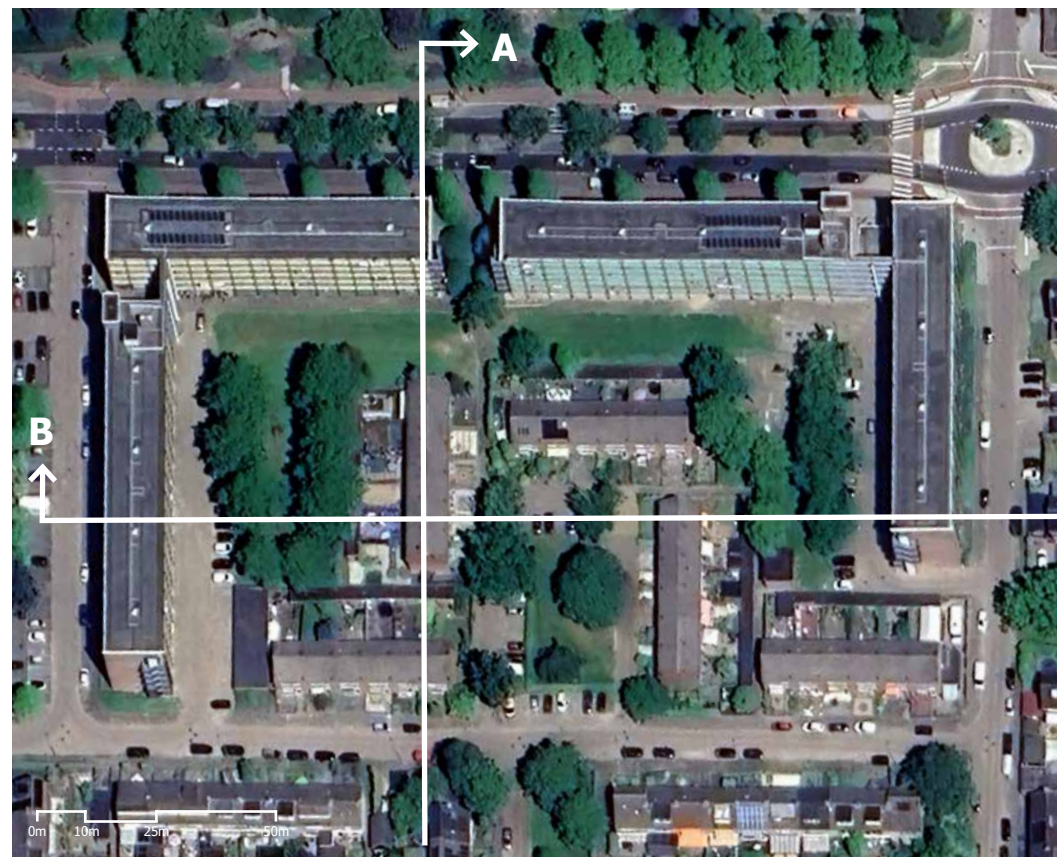
5.4.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

De herontwikkeling van de Thorbeckelaan moet worden geplaatst binnen de bestaande context van de Vogelbuurt-Zuid en de Vogelbuurt-Noord. Momenteel kenmerkt het plangebied zich door grootschalige naoorlogse bebouwing, wat de ruimtelijke samenhang tussen beide buurten beperkt. De herontwikkeling van het gebied biedt de mogelijkheid om deze fysieke barrière te verzachten en de verbinding tussen de twee buurten te versterken.

Naast het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur wordt ook ruimte geboden om de relatie met de omliggende wijk te versterken, bijvoorbeeld door maatschappelijke functies te integreren, het gebied tussen de woonclusters openbaar toegankelijk te maken en de mogelijkheid van een woongroep te verkennen.

Bomen

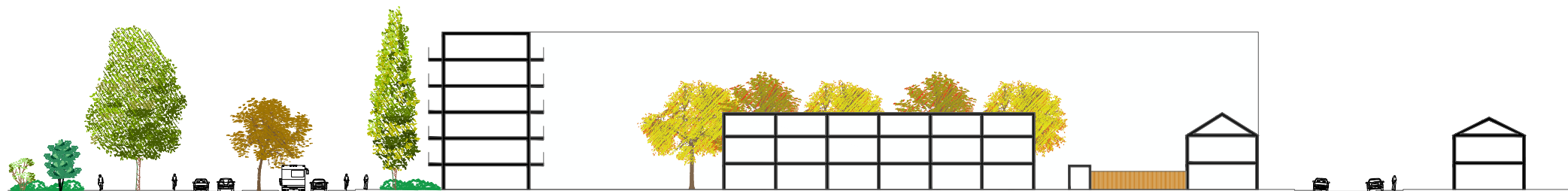
Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen als belangrijk uitgangspunt geldt.



Luchtfoto Thorbeckelaan met locatie doorsneden



Binnengebied Thorbeckelaan, anonieme plinten



Doorsnede A: bestaande situatie Thorbeckelaan



Doorsnede B: bestaande situatie Thorbeckelaan



Laagbouw langs de Roerdompstraat



Parkeren langs de Reigerlaan



Parkeren langs de Reigerlaan

5.4.3 Uitgangspunten

Dit kader legt de stedenbouwkundige uitgangspunten vast voor de ontwikkeling van de BHS-locatie aan de Thorbeckelaan. Binnen deze kaders is ruimte om een definitief bouwplan uit te werken dat kan bijdragen aan een sterkere verbinding tussen het plangebied en de buurt of plaats biedt aan mogelijke maatschappelijke functies binnen het plangebied.

De in dit stedenbouwkundig kader opgenomen tekeningen voor de Thorbeckelaan dienen als voorbeelduitwerking. Ze tonen aan dat zowel de ruimtelijke inpassing van het beoogde woonprogramma als de realisatie van een kwalitatieve openbare ruimte fysiek haalbaar zijn. Voor de uitwerking van de bouwplannen zijn de volgende uitgangspunten bindend:

- Hoewel het project is opgedeeld in twee clusters, Thorbeckelaan-Oost en Thorbeckelaan-West, moeten deze als één geheel worden beschouwd om een samenhangende ontwikkeling te waarborgen.
- Tussen de twee clusters ligt een openbare groene corridor die zich richting de Thorbeckelaan opent tot een grotere, groene verblijfsruimte. Deze zone sluit aan op meerdere routes die door het plangebied lopen.
- De bouwblokken dienen gepositioneerd te worden binnen een orthogonaal grid, aansluitend op de typische stempelverkeveling van de naoorlogse stedenbouw.
- Het project omvat een mix van bouwschalen die aansluiten op de omgeving. Langs de Thorbeckelaan en de Reigerlaan is de bebouwing compacter en hoger, terwijl middelgrote gebouwen en eengezinswoningen zich concentreren aan de zuid- en oostzijde.
- De gebouwen clusteren zich rondom twee groene binnenplaatsen:
 - Deze groene binnenplaatsen kunnen worden benut als gemeenschappelijke ruimte voor de aangrenzende woonblokken, maar kunnen,

Legenda

- Plangrens
- Bomen behouden
- Zoekgebied entree
- ↔ Wandel verbinding
- ↔ Auto verbinding
- ▨ Zoekgebied parkeren
- ▨ Groenbedekte garage
- Semi-publiek
- Publiek
- Zoekgebied doorsteek
- bouwblok
- Zoekgebied gebouw
- Buffergroen
- ▨ Open publieke ruimte
- ▨ Open tussenruimte
- Centrale plek



Voorbeelduitwerking Thorbeckelaan: ruimtelijke inpassing bouwblokken en openbare ruimte

afhankelijk van de wens om het plangebied beter te verbinden met de buurt, ook worden ingericht als openbaar toegankelijk gebied.

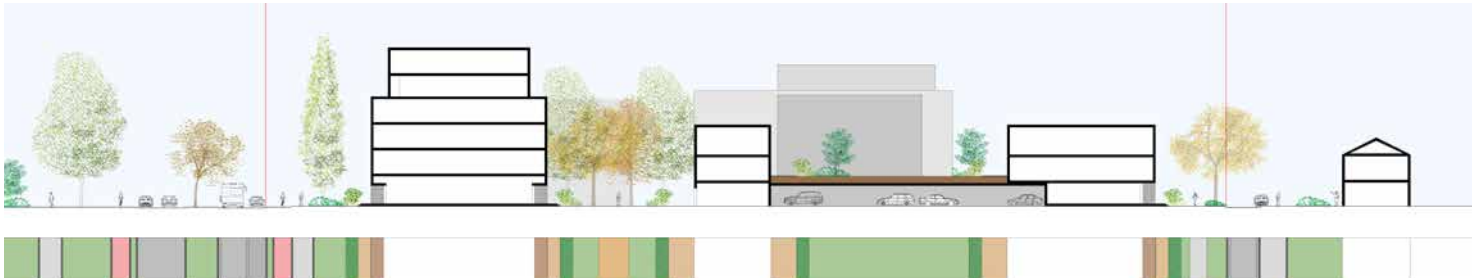
- De maximale bouwhoogte bedraagt 6 bouwlagen (ca. 19 meter) met een mogelijk maatwerk accent tot 8 bouwlagen aan de Thorbeckelaan (ca. 25 meter).
- In afwijking hierop geldt langs de Roerdompstraat een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen (ca. 12 meter) om beter aan te sluiten op de bestaande bebouwing;
 - Tot en met vier bouwlagen mag het bouwvolume in één geheel worden opgetrokken;
 - Vanaf de vierde bouwlaag moeten setbacks van minimaal twee meter worden toegepast. Dit

betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden twee meter terugwijken ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen. Maatwerk is hierin mogelijk, mits dit in relatie staat tot de omgevingsbebouwing;

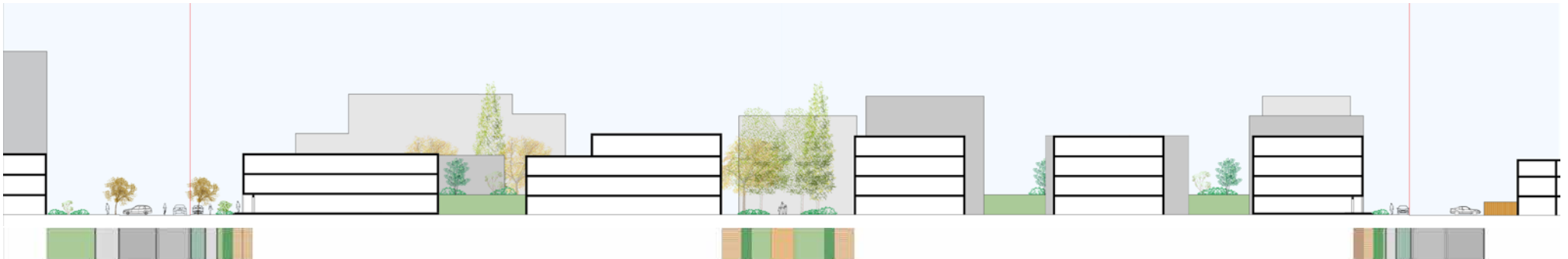
- Aanvullend hierop geldt dat voor gebouwen hoger dan vier bouwlagen een getrapte gebouwopzet, waarbij een deel van de footprint een lagere bouwhoogte heeft dan de maximaal toegestane bouwhoogte, de nadrukkelijke voorkeur heeft.
- Aan de noordzijde wordt een groene buffer gecreëerd om het perceel af te schermen van de drukte langs de Thorbeckelaan.



Voorbeeldmaquette van de Thorbecelaan, gebruikt ter illustratie van de plannen tijdens participatiebijeenkomsten. Aan deze maquette kunnen geen afmetingen of rechten worden ontleend.



Doorsnede A: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Thorbeckelaan



Doorsnede B: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Thorbeckelaan

5.4.4 Mobiliteit en parkeren

Om binnen de beperkte contouren van de huidige bebouwing een redelijke mate van dichtheid te bereiken en tegelijkertijd een kwalitatieve leefomgeving te realiseren, worden twee gebouwd parkeervoorzieningen op begane grondniveau voorgesteld. Nieuwe gebouwen worden rondom deze voorzieningen geclusterd.

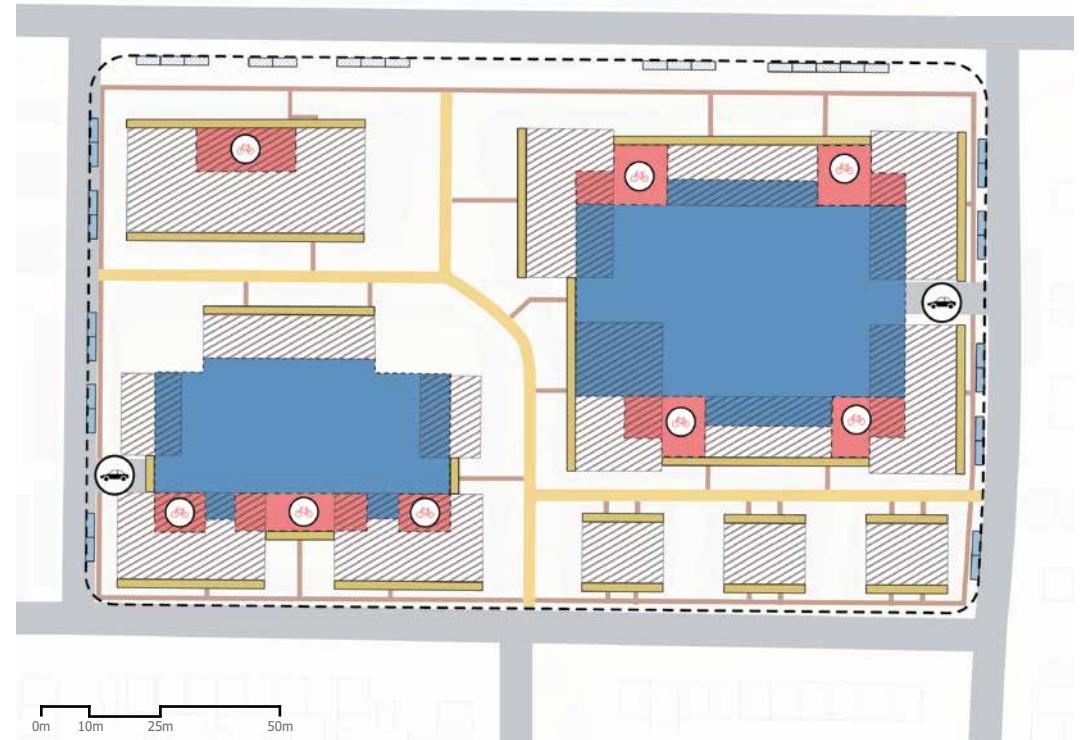
In de huidige situatie wordt langs de randen van het plangebied voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. In de nieuwe situatie zal dit minimaal voor bezoekers behouden blijven. Bewonersparkeren kan binnen de gebouwd parkeervoorzieningen worden opgelost. Bovenop deze garages bevinden zich retentiedekken, ingericht als groene binnenplaatsen, die via hellingen verbonden worden met de omliggende openbare ruimte. Daarnaast wordt in elk bouwblok een inpandige fietsenstalling op de begane grond voorgeschreven, waarbij de exacte locatie binnen het gebouw nog kan worden aangepast.

Legenda

- PARKEERPLAATS
- WEG
- VOETGANGERSROUTE
- FIETSPAD
- TE VERWIJDEREN FIETSPAD
- LOGISTIEKE ROUTE
- ENTREE ZOEKGEBIED
- GEBOUW
- FIETSENSTALLING
- GEBOUWDE PARKEERGARAGE
- PLANGRENS



0m 10m 25m 50m



Voorbeelduitwerking Thorbeckelaan: mobiliteits- en parkeeroplossingen

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

- De gebouwen clusteren zich rondom twee gebouwd parkeeroplossingen op begane grondniveau met een retentiedek/groene binnenplaats op de eerste verdieping.
 - Deze groene binnenplaats kan worden benut als gemeenschappelijke ruimte voor de aangrenzende woonblokken, maar kan, afhankelijk van de wens om het plangebied beter te verbinden met de buurt, ook worden ingericht als openbaar toegankelijk gebied.
- Elk woonblok beschikt over een inpandige fietsenstalling op begane grondniveau.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm:
 - De inpassing van de bouwvlakken en de parkeergarages bieden voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het woonprogramma aan de Thorbeckelaan;
 - In aanvulling hierop wordt langs de randen van het plangebied in de huidige situatie al voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. In de nieuwe situatie zal dit minimaal voor bezoekers behouden blijven.



Toegang tot een gemeenschappelijk groen parkeerdek

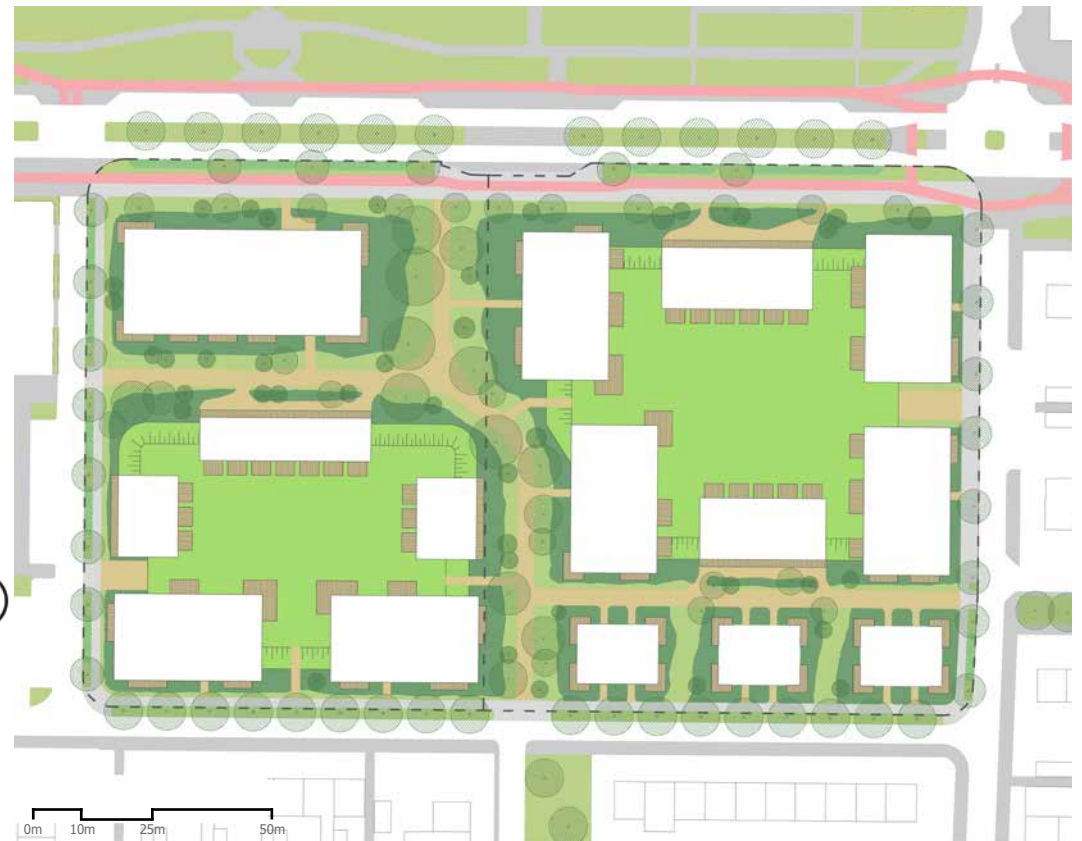
5.4.5 Ambitie landschapsinrichting

Het landschap van de ontwikkeling aan de Thorbeckelaan kan organisch van opzet worden, met gebouwclusters rond binnenplaatsen met een natuurlijke, heuvelachtige uitstraling. De binnenplaatsen kunnen worden ingericht met wilde bloemen, zitplekken en losse beplanting.

Achterdeuren van woningen geven toegang tot terrassen met uitzicht op deze groenvoorzieningen. Hoofdpaden zorgen voor de belangrijkste routes binnen het gebied, aangevuld met kleine paden die om open groene ruimtes heen slingeren. Deze open en natuurlijke uitstraling wordt versterkt door strategische plaatsing van bomen.

Legenda

-  Gebouw
-  Heesters
-  Vaste planten
-  Paden
-  Terrassen
-  Parkeerplaatsen
-  Meerstammige struiken
-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen



Voorbeelduitwerking Thorbeckelaan: landschapsambitie



Informele wandelroute door het gebied

5.4.6 Woonprogramma Thorbeckelaan

Deze locatie aan de Thorbeckelaan, in nabijheid van voorzieningen, een OV-halte en op fietsafstand van het station, biedt kans voor de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de lokale woningbehoefte.

Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Thorbeckelaan voorziet in de realisatie van 168 sociale huurwoningen, 38 duurdere marktappartementen en minimaal 30 betaalbare marktappartementen. In de verdere uitwerking is de opdracht om het aantal betaalbare marktappartementen met circa 30 uit te breiden, deze toevoeging kan plaatsvinden aan de Thorbeckelaan of de Rembrandtlaan. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktdadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Maaslaan:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.
- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers en veilige buitenruimtes.



Appartementen omringt door groen

- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

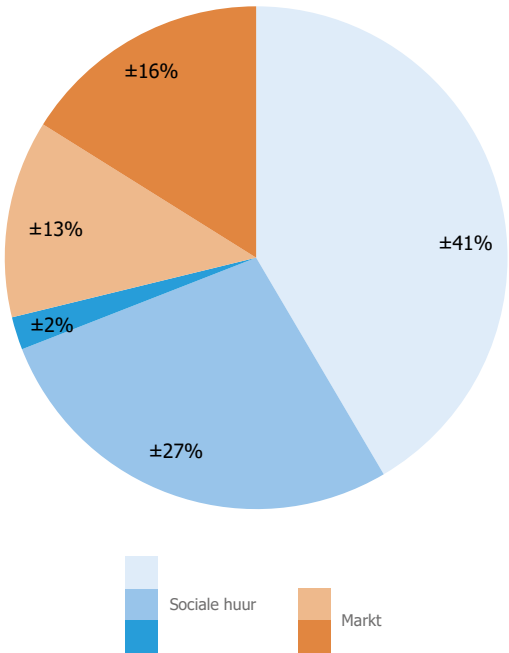
Buitenruimte

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gedeelde buitenruimtes te realiseren op de toegankelijke daktuinen en het parkeerdek, mits de binnenplaats op het parkeerdek niet als openbare ruimte wordt ingericht. Deze gezamenlijke ruimtes stimuleren ontmoeting en ontspanning en dragen bij aan de sociale cohesie onder de bewoners.

Bewoningsplicht

Conform de Huisvestingsverordening van de gemeente Sliedrecht 2023 mogen kopers van woningen onder de betaalbaarheidsgrens de woning de eerste vier jaar niet verhuren. Gedurende deze periode zijn zij verplicht de woning zelf of samen met gezinsleden te bewonen.

Gezien het tijdspad van de ontwikkeling aan de Thorbeckelaan is het van belang enige flexibiliteit te behouden met betrekking tot woningtype, grootte en indeling. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op eventuele toekomstige ontwikkelingen in de woonvraag.



** Circa 16% van de te realiseren woningen aan de Thorbeckelaan vallen boven de betaalbaarheidsgrens van € 405.000; een grens die gekoppeld is aan de Woningbouw Impuls Subsidies (WBI) van het Rijk en jaarlijks wordt geactualiseerd

Marktappartementen

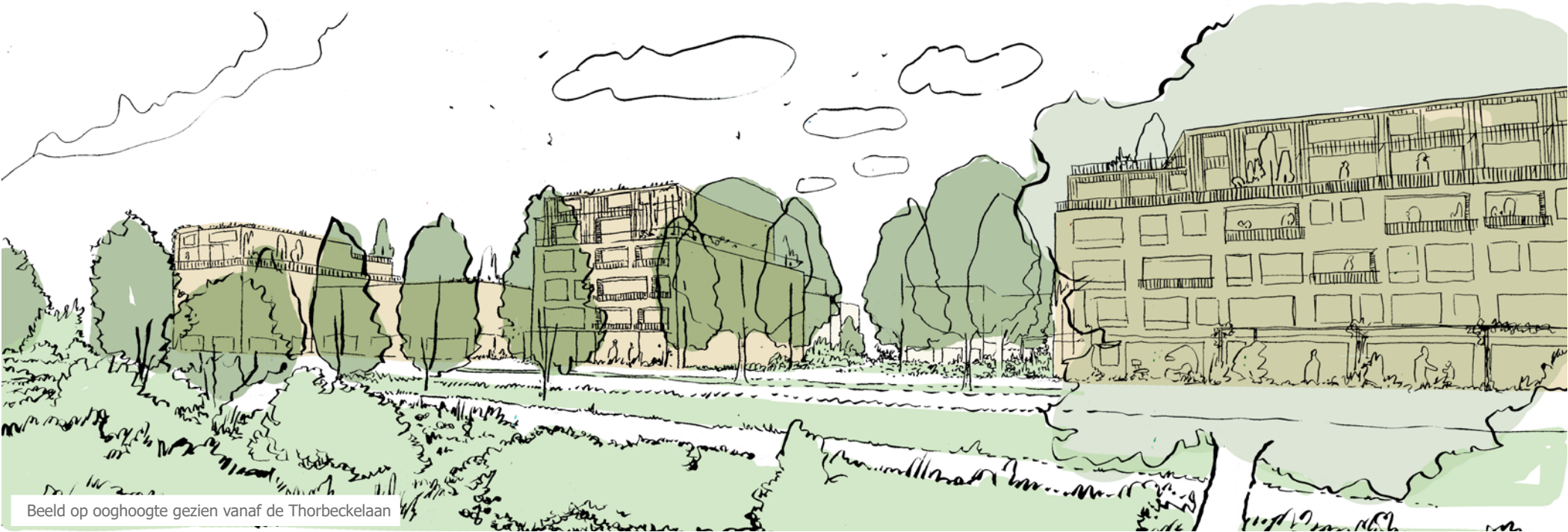
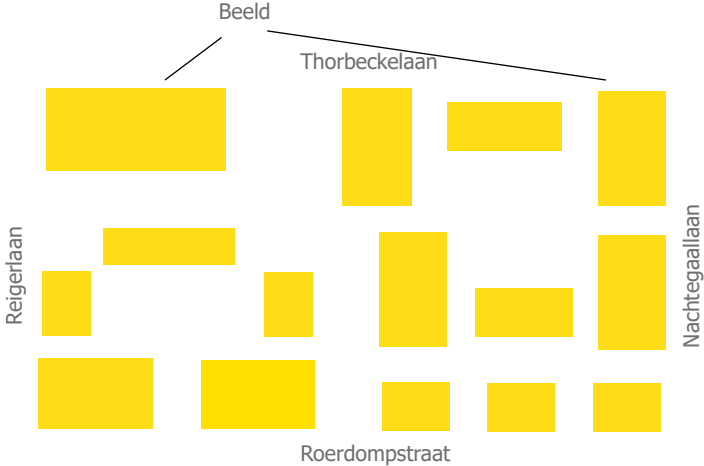
Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±50-65 m²	±13%	Starters / Senioren	Markt
±110 + m²**	±16%	Starters / Senioren	Markt

Sociale huur

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±65-75m²	±41%	Starters / Senioren	Sociale huur
±75-100m²	±27%	Starters / Senioren	Sociale huur
±100+ m²	±2%	Gezinnen	Sociale huur

5.4.7 Beelden op ooghoogte

Aanduiding kijkrichting beeld
op ooghoogte



Beeld op ooghoogte gezien vanaf de Thorbeckelaan

5.5 Rembrandtlaan

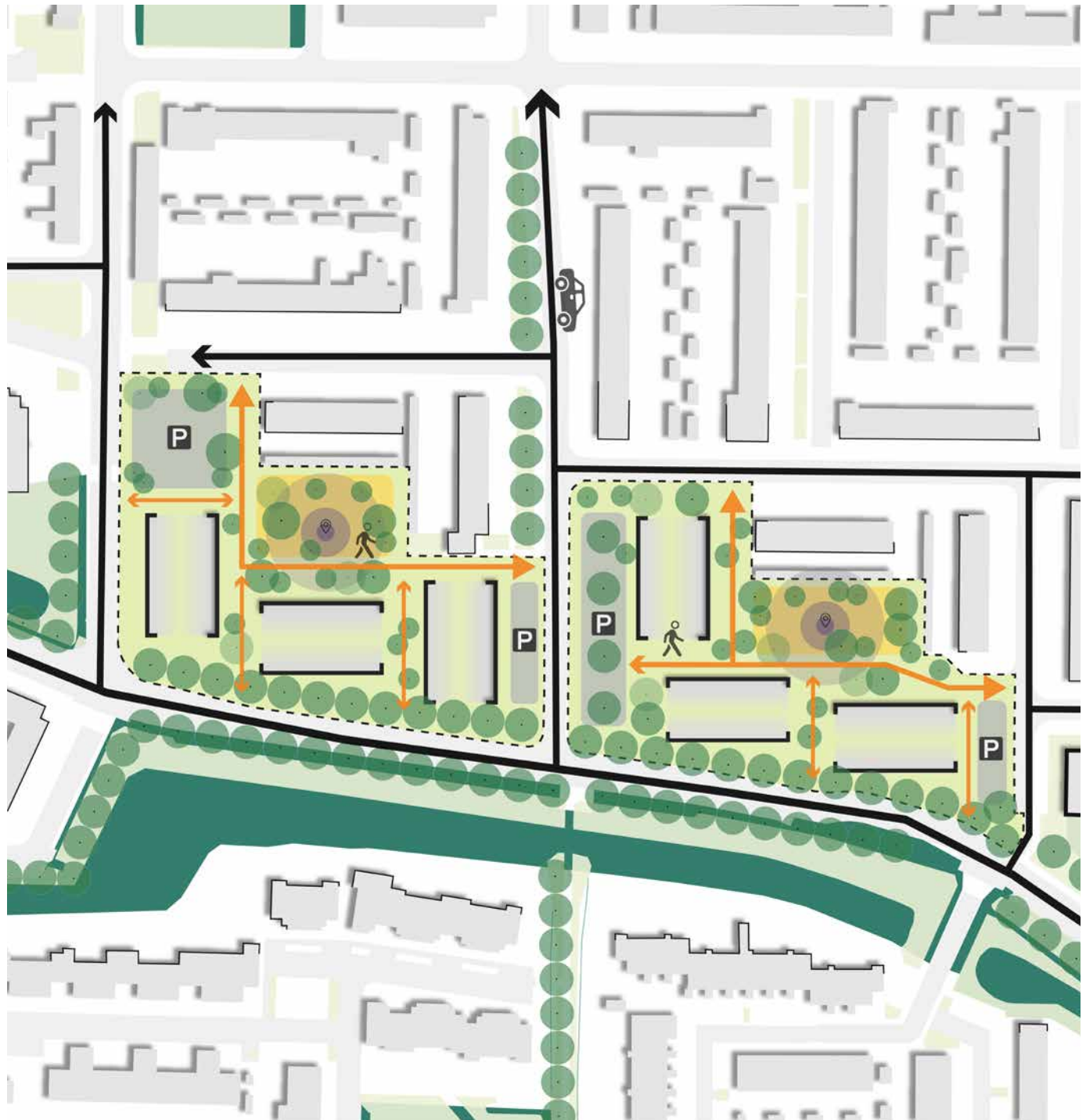
5.5.1 Gebiedsessenties

De ontwikkeling aan de Rembrandtlaan heeft als doel de binnenkern van het perceel, dat nu als parkeerterrein dient, vrij te maken. Hierdoor ontstaat ruimte voor een groene, voetgangersvriendelijke verbinding door het gebied. Om dit mogelijk te maken, worden parkeerplaatsen geconcentreerd op drie centrale locaties binnen het plangebied.

Net als bij de Thorbeckelaan worden de naoorlogse, grootschalige bouwblokken met anonieme, functionele bergingen in de plint losgelaten. In plaats daarvan komen er kleinschaligere gebouwen met open plinten, wat de interactie tussen woningen en de straat vergroot. Deze fijnkorrelige bebouwing sluit qua omvang, indeling en bouwhoogte aan op het orthogonale grid en de schaal van de omgeving.

Legenda

-  Plangrens
-  Bebouwing
-  Voetgangersverbinding
-  Fietsverbinding
-  Autoverbinding
-  Parkeergarage
-  Groene verbinding
-  Actieve plekken
-  Plekken van samenkomst



5.5.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

Binnen het plangebied staan momenteel twee geschakelde flats van vijf verdiepingen hoog. Aan de achterzijde van deze flats liggen parkeerplaatsen, grenzend aan grondgebonden woningen buiten het plangebied. De gesloten plint met bergingen op de begane grond, in combinatie met parkeerplaatsen, zorgt voor een enigszins gesloten en anonieme uitstraling. De herontwikkeling richt zich erop deze gesloten uitstraling te doorbreken en plaats te maken voor een open en levendige woonomgeving.

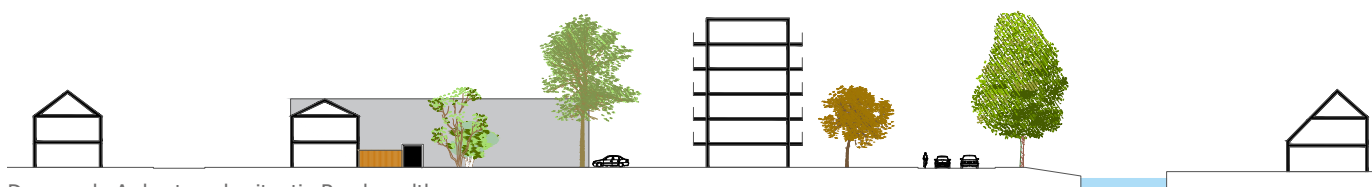
Doordat het plangebied, diagonaal ten opzichte van het orthogonale grid van de bebouwing en de omgeving door de Rembrandtlaan wordt begrensd, staan de gebouwen als losse volumes in het groen. Het hierdoor ontstane groene restgebied tussen de Rembrandtlaan en de huidige bebouwing biedt echter weinig gebruikswaarde of belevingswaarde. De ontwikkeling van de locatie aan de Rembrandtlaan is erop gericht kwalitatief gebruiksgroen toe te voegen aan het plangebied.

Bomen

Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen als belangrijk uitgangspunt geldt.



Luchtfoto Rembrandtlaan met locatie doorsnedes



Doorsnede A: bestaande situatie Rembrandtlaan



Singel langs de Rembrandtlaan



Groenvoorziening op het binnenretterrein



Aanzicht huidige bebouwing vanaf de Rembrandtlaan



Parkeren aan een gesloten plint in het binnenterrein

5.5.3 Uitgangspunten

Dit kader legt de stedenbouwkundige uitgangspunten vast voor de ontwikkeling van de BHS-locatie aan de Rembrandtlaan. Gezien het tijdspad van de ontwikkeling aan de Rembrandtlaan, wordt binnen deze kaders enige flexibiliteit geboden. Toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen kunnen immers aanpassingen noodzakelijk maken.

De tekeningen die in dit stedenbouwkundig kader voor de Rembrandtlaan zijn opgenomen, dienen als voorbeelduitwerking. Ze laten zien dat de ruimtelijke inpassing van het beoogde woonprogramma en de realisatie van een kwalitatieve openbare ruimte fysiek haalbaar zijn. Voor de uitwerking van de bouwplannen zijn de volgende uitgangspunten bindend:

- De twee bestaande geschakelde flats maken plaats voor losstaande bouwvolumes met een relatief fijnkorrelige stedenbouwkundige opzet:
 - De bouwvolumes worden, ten opzichte van elkaar, gerealiseerd met een verspringende rooilijn langs de Rembrandtlaan;
 - De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het orthogonale grid van de omgeving, zodat deze aansluit op de bestaande stedelijke structuur.
- De binnenkernen, tussen de bestaande grondgebonden woningen en de nieuwe bebouwing, worden autoluw ingericht als groene, centrale ontmoetingsplekken met een aangenaam verblijfsklimaat:
 - Om dit te realiseren worden parkeerplaatsen geclusterd aan de randen van het plangebied, ontsloten vanaf de Lijsterweg, de Merelstraat en de Vinkenstraat;
 - Groene wandelroutes verbinden de Rembrandtlaan met de achterliggende openbare groene ruimte. Deze routes lopen tussen de bouwvolumes door;
 - De ingangen van de bouwblokken bevinden zich tevens aan de binnenkern van het plot.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 5 bouwlagen (ca. 16 meter) met een mogelijk maatwerk accent tot 8



Voorbeelduitwerking Rembrandtlaan: ruimtelijke inpassing bouwblokken en openbare ruimte

bouwlagen aan de Rembrandtlaan (ca. 25 meter).

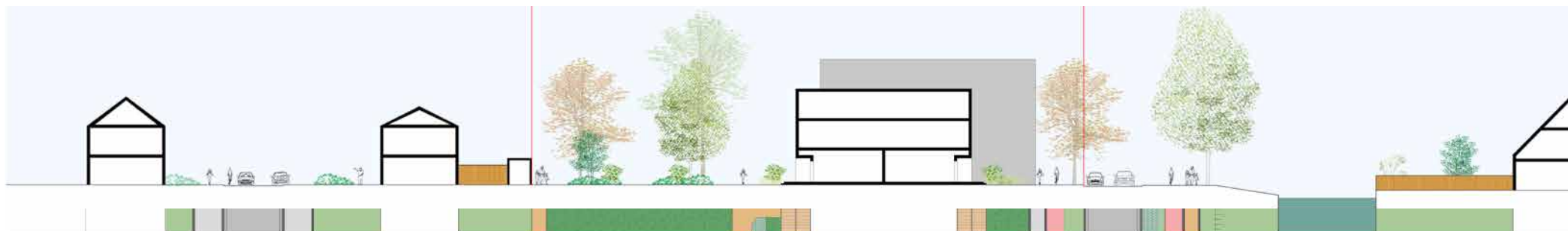
- Vanaf de vierde bouwlaag moeten setbacks van minimaal twee meter worden toegepast. Dit betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden twee meter terugwijken ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen. Maatwerk is hierin mogelijk, mits dit in relatie staat tot de omgevingsbebouwing;
- Langs de noordzijde van de Rembrandtlaan, grenzend aan het plangebied, geniet het de sterke voorkeur om een bomenrij toe te voegen, in lijn met de bestaande bomenrij aan de zuidzijde. Daarnaast wordt een groene buffer ingericht om het plangebied af te schermen van de drukte van de Rembrandtlaan.

Legenda

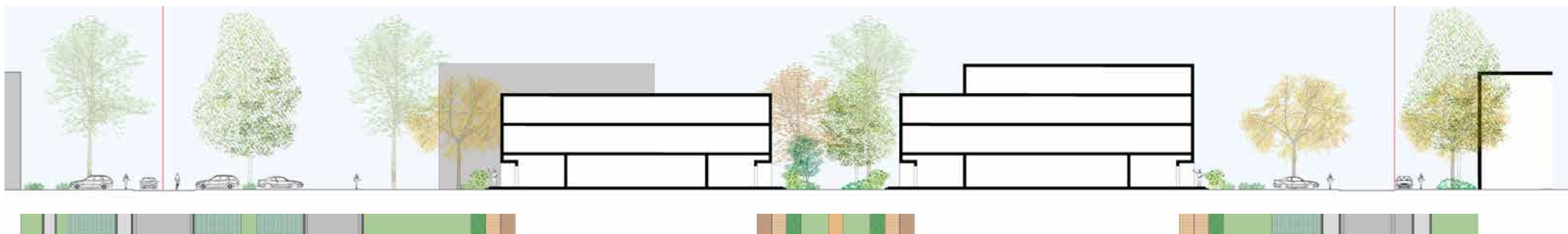
- Plangrens
- Bomen behouden
- Zoekgebied entree
- Wandel verbinding
- Auto verbinding
- Zoekgebied parkeren
- Groenbedekte garage
- Semi-publiek
- Publiek
- Zoekgebied doorsteek
- bouwblok
- Zoekgebied gebouw
- Buffergroen
- Open publieke ruimte
- Open tussenruimte
- Centrale plek



Voorbeeldmaquette van de Rembrandtlaan, gebruikt ter illustratie van de plannen tijdens participatiebijeenkomsten. Het zuidoostelijkste bouwblok is na het opstellen van deze maquette gedraaid. Aan deze maquette kunnen geen afmetingen of rechten worden ontleend.



Doorsnede A: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Rembrandtlaan



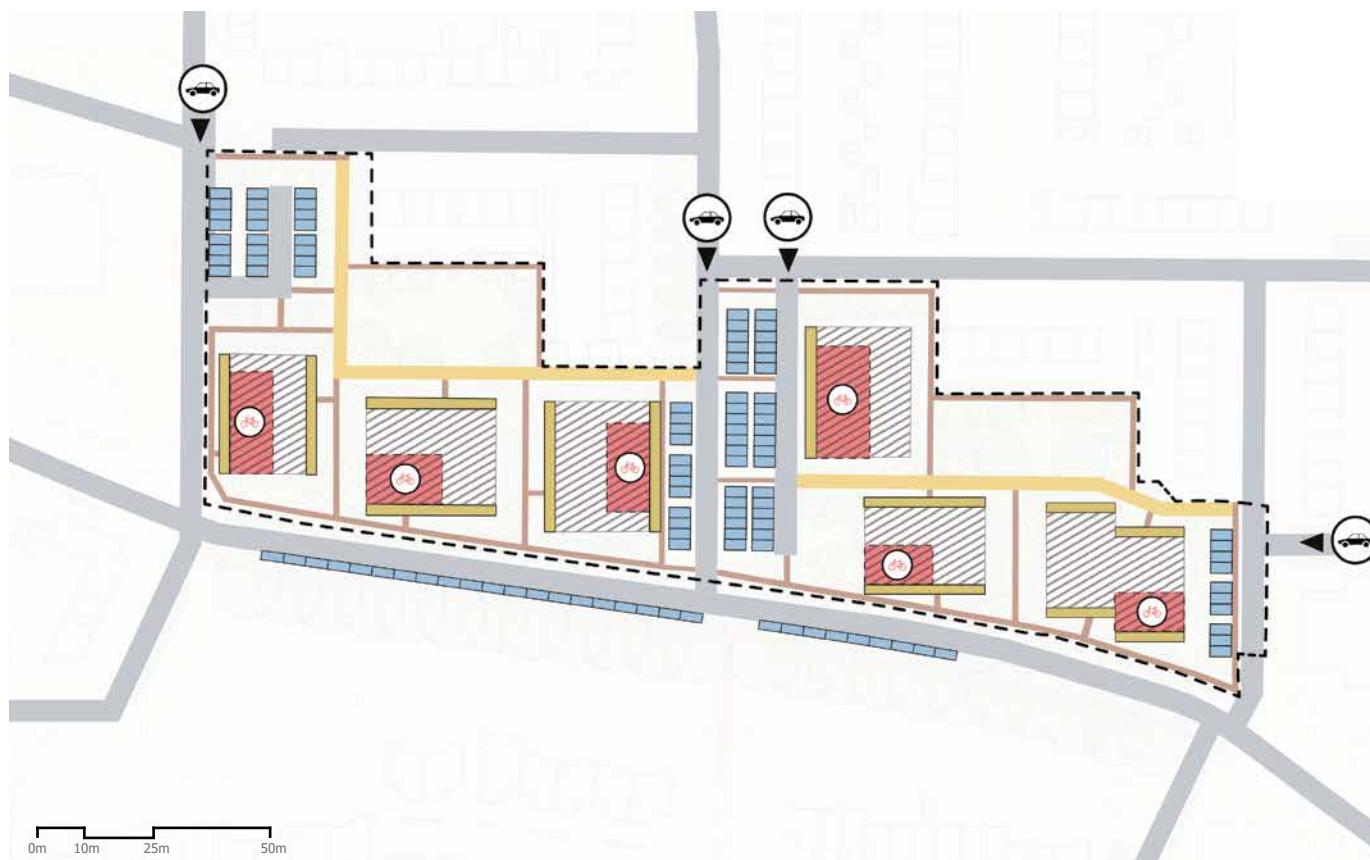
Doorsnede B: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Rembrandtlaan

5.5.4 Mobiliteit en parkeren

Om de beschikbare ruimte binnen het plangebied optimaal te benutten, worden parkeerplaatsen voor bewoners van de nieuwbouw geconcentreerd langs de Lijsterweg, Merelstraat en Vinkenstraat. Daarnaast wordt in elk bouwblok een inbandige fietsenstalling op de begane grond voorgeschreven, waarbij de exacte locatie binnen het gebouw nog kan worden aangepast. Bezoekersparkeren is langs de Rembrandtlaan voorzien.

Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

- Parkeren voor toekomstige bewoners en bezoekers wordt in de openbare ruimte opgelost.
- Fietsenstallingen worden inbandig voorzien op de begane grond van ieder gebouw.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm:
- Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het woonprogramma aan de Rembrandtlaan;
- In aanvulling hierop wordt langs de randen van het plangebied, aan beide zijden van de Rembrandtlaan, in de huidige situatie al voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. In de nieuwe situatie zal dit minimaal voor bezoekers behouden blijven. Het is zaak erop toe te zien dat deze parkeerplaatsen, ook als de Rembrandtlaan wordt heringericht, gehandhaafd blijven (zie ook 5.5.5).



Voorbeelduitwerking Rembrandtlaan: mobiliteits- en parkeeroplossingen

Legenda

- PARKEERPLAATS
- WEG
- VOETGANGERSROUTE
- FIETSPAD
- TE VERWIJDEREN FIETSPAD
- LOGISTIEKE ROUTE
- ENTREE ZOEKGEBIED
- GEBOUW
- FIETSENSTALLING
- GEBOUWDE PARKEERGARAGE
- PLANGRENS

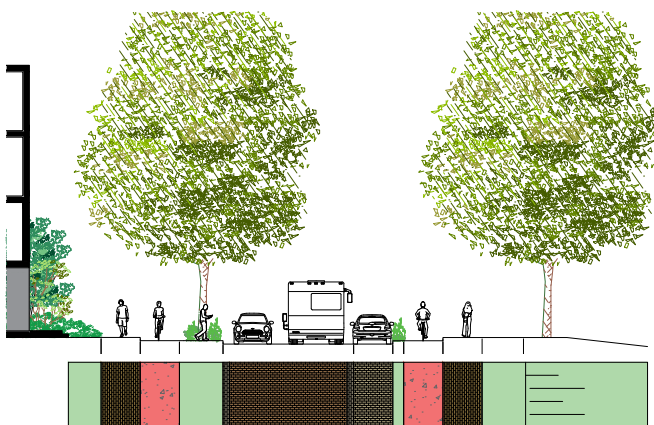
5.5.5 Ambitie landschapsinrichting

Het landschap van de ontwikkeling aan de Rembrandtlaan kenmerkt zich door een hoekige structuur. Deze strakke lijnen kunnen worden verzacht met losse, natuurlijke beplanting, wat bijdraagt aan een natuurlijke uitstraling en een open, groene sfeer. Twee gezamenlijke tuinen kunnen dienen als groene ontmoetingsplekken. De omliggende gebouwen zijn met elkaar verbonden door paden die gebruikers slingerend door het gebied leiden.

5.5.6 Visie op de herinrichting van de Rembrandtlaan

Buiten de scope van de BHS is de gemeente voornemens de Rembrandtlaan opnieuw in te richten. De herinrichting van de Rembrandtlaan biedt de mogelijkheid om een bomenrij toe te voegen, waardoor de Rembrandtlaan weer echt een laan wordt. Om de Rembrandtlaan als 50 km/u-weg te behouden, is de aanleg van vrijliggende fietspaden noodzakelijk. Dit vereist een breder wegprofiel, waarvoor een deel van het plangebied zal worden benut.

Het is daarbij van belang dat de bestaande parkeerplaatsen aan de Rembrandtlaan, die momenteel worden gebruikt voor bewoners- en bezoekersparkeren binnen het plangebied, behouden blijven. In de nieuwe situatie dienen deze parkeerplaatsen minimaal beschikbaar te blijven voor bezoekers.



Voorbeelduitwerking: visie op de herinrichting van de Rembrandtlaan



Voorbeelduitwerking Rembrandtlaan: landschapsambitie

Legenda

- Gebouw
- Heesters
- Vaste planten
- Paden
- Terrassen
- Parkeerplaatsen
- Meerstammige struiken
- Nieuwe bomen
- Bestaande bomen



5.5.7 Woonprogramma Rembrandtlaan

Deze locatie aan de Rembrandtlaan, in nabijheid van voorzieningen, een OV-halte en op fietsafstand van het station, biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van verschillende typen sociale huurwoningen waarmee wordt aangesloten op de lokale woningbehoefte.

Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Rembrandtlaan voorziet in de behoefte van 160 sociale huurwoningen. In de verdere uitwerking is de opdracht om het aantal betaalbare marktwohnungen met circa 30 uit te breiden, deze toevoeging kan plaatsvinden aan de Thorbeckelaan of de Rembrandtlaan. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Rembrandtlaan:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.
- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers.
- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

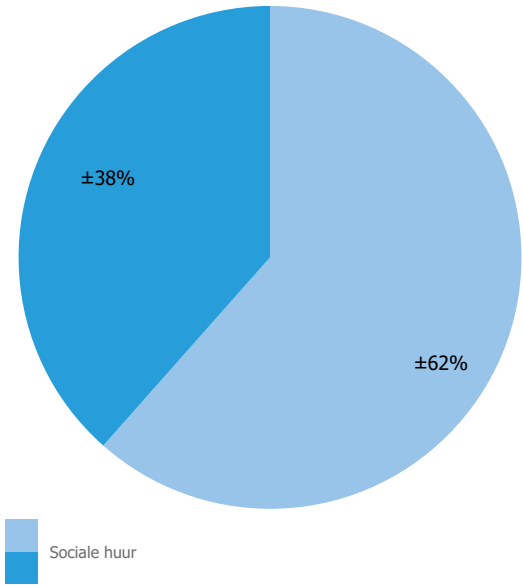
Buitenruimte

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia.

Gezien het tijdspad van de ontwikkeling aan de Rembrandtlaan is het van belang enige flexibiliteit te behouden met betrekking tot woningtype, grootte en indeling. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op eventuele toekomstige ontwikkelingen in de woonvraag.

Sociale huur

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±65-75m²	±94%	Starters / Senioren	Sociale huur
±75+ m²	±6%	Senioren / Gezinnen	Sociale huur



Buitenruimtes direct grenzend aan de openbare ruimte



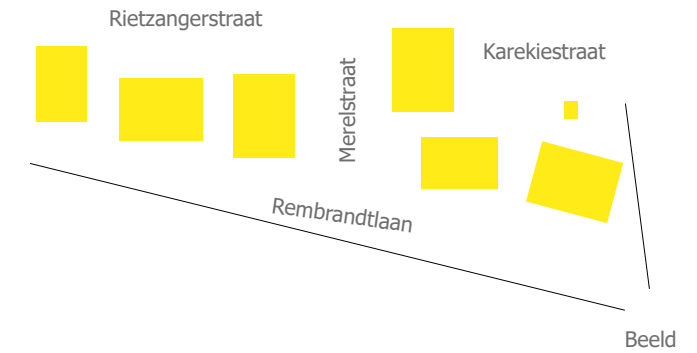
Half-inpandige loggia



Landschappelijke inpassing van parkeerplaatsen

5.5.7 Beelden op ooghoogte

Aanduiding kijkrichting beeld
op ooghoogte

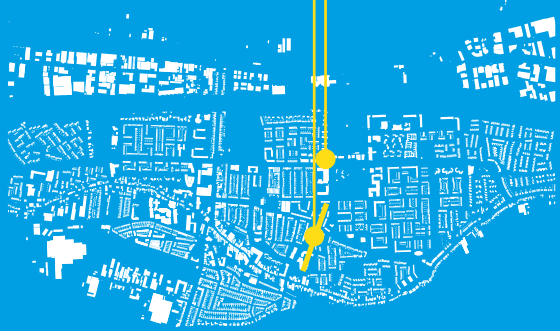


Beeld op ooghoogte Rembrandtlaan

5. Stedenbouwkundig kader deelgebieden

Dr. Schaepmanstraat

Groene Stoep



Kader stellend op visieniveau: Hier worden stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen beschreven, waarmee op langere termijn concreter invulling kan worden gegeven aan de ontwikkeling. De gepresenteerde tekeningen dienen als voorbeelden. Gezien het tijdspad van de ontwikkeling wordt, binnen de gestelde kaders, flexibiliteit geboden.

Fase 3

5.6 Dr. Schaepmanstraat

5.6.1 Gebiedsessenties

De stedenbouwkundige opzet voor de Dr. Schaepmanstraat richt zich op het creëren van een autoluwe woonomgeving. De parkeervoorziening wordt zoveel mogelijk gesitueerd aan de zuidzijde van het plangebied, aan de kant van de Thorbeckelaan. Hierdoor blijft het binnengebied vrij van autoverkeer, wat ruimte biedt voor groene verblijfsplekken.

De bebouwing wordt geclusterd rond gezamenlijke binnenplaatsen voor bewoners. Groene verbindingen lopen overdwers door het plangebied en verbinden de Dr. Schaepmanstraat en de achterliggende Staatsliedenbuurt met de kade en de toekomstige groene Noord-Zuid verbinding.

Legenda

- Plangrens
- Bebouwing
- Voetgangersverbinding
- Fietsverbinding
- Autoverbinding
- Parkeergarage
- Groene verbinding
- Actieve plekken
- Plekken van samenkomst



5.6.2 Ontwikkeling en huidige ruimtelijke context

De ontwikkellocatie aan de Dr. Schaepmanstraat bevindt zich in een smalle strook tussen de deels recent vernieuwde Staatsliedenbuurt en het sportpark, met tussen het sportpark en het plangebied een watergang. Aan de zuidzijde grenst het gebied aan de Thorbeckelaan, waardoor het een strategische positie inneemt binnen het stedelijke netwerk van Sliedrecht.

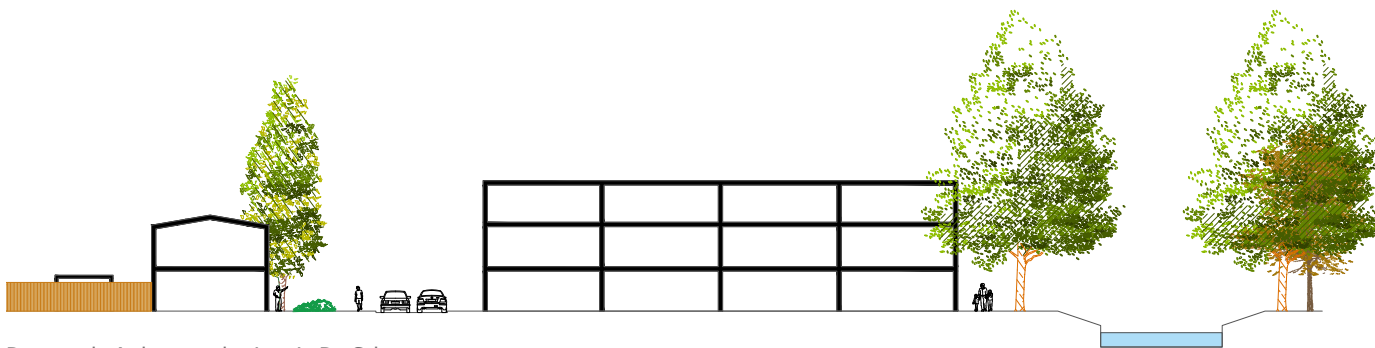
Het gebied wordt begrensd door vrijstaande woningen aan de noordzijde, eengezinswoningen langs de Dr. Schaepmanstraat en appartementen met een schoolgebouw aan de zuidkant. Binnen de circa 35 meter brede en 200 meter lange strook bevinden zich drie ensembles van elk 16 beneden- en bovenwoningen. In totaal 48 woningen, allen in eigendom van woningcorporatie Tablis Wonen. Met de beoogde groene noord-zuidverbinding krijgt deze deellocatie van de BHS een nieuwe ruimtelijke context. De ontwikkeling kan hierop inspelen door aansluiting te maken op de toekomstige fiets- en wandelroutes, die de Vogelbuurt-noord overdwars via de noord-zuidverbinding zullen verbinden met de deellocatie Valkweg en de achterliggende Staatsliedenbuurt.

Bomen

Ontwikkelaars worden gevraagd om vóór het opstellen van hun bouwplannen te onderzoeken welke bestaande waardevolle bomen behouden kunnen blijven. Indien behoud niet mogelijk is, dient de haalbaarheid van her- of verplant te worden onderzocht en onderbouwd. Het bouwplan moet hierop worden afgestemd, waarbij het behoud van ten minste de op tekening aangegeven bomen als belangrijk uitgangspunt geldt.

Luchtfoto Dr. Schaepmanstraat:
Locatie doorsneden





Doorsnede A: bestaande situatie Dr. Schaepmanstraat



Parkeren en bebouwing langs de Dr. Schaepmanstraat



Uitzicht op de toekomstige Noord-Zuidverbinding



Relatie tussen bebouwing, groen en water



Bestaande bebouwing binnen het plangebied

5.6.3 Uitgangspunten

Dit kader stelt de stedenbouwkundige uitgangspunten op hoofdlijnen vast voor de ontwikkeling van de BHS-locatie aan de Dr. Schaepmanstraat. Gezien het tijdspad van de ontwikkeling wordt binnen deze kaders de nodige flexibiliteit geboden. Toekomstige maatschappelijke ontwikkelingen en veranderingen in de ruimtelijke omgeving van de deellocatie kunnen immers aanpassingen noodzakelijk maken.

De tekeningen die in dit stedenbouwkundig kader voor de Dr. Schaepmanstraat zijn opgenomen, dienen als voorbeelduitwerking. Ze laten zien dat de ruimtelijke inpassing van het beoogde woonprogramma en de realisatie van een kwalitatieve openbare ruimte fysiek haalbaar zijn. Voor de bouwplannen wordt flexibiliteit geboden om van deze tekeningen af te wijken, mits de aanpassingen binnen de gestelde uitgangspunten blijven:

- Bewonersparkeren wordt gebouwd gerealiseerd onder een groen retentiedek en een gedeelde binnentuin, waarbij een halfverdiepte oplossing met een dek op de 0,5e verdieping de sterke voorkeur heeft.
- De parkeervoorziening wordt zoveel mogelijk aan de zuidzijde van het plangebied gesitueerd.
- Bebouwingclusters bestaan uit een fijnkorrelige mix van woonblokken en grondgebonden woningen:
 - Een deel van de nieuwbouw clustert zich rondom de halfverdiepte parkeeroplossing met retentiedek en groene binnentuin;
 - Een ander deel van de nieuwbouw clustert zich rondom een binnentuin op maaiveldniveau.
- Woonblokken worden met hun korte zijde georiënteerd op de Dr. Schaepmanstraat, waarbij deze zijde maximaal 20 meter bedraagt.
- Ten opzichte van de grondgebonden woningen hebben de woonblokken aan de Dr. Schaepmanstraat een terugliggende rooilijn, waardoor meer lichtinval en een ruimtelijker gevoel ontstaat.
- De maximale bouwhoogte bedraagt zes bouwlagen (ca. 19 meter) met een mogelijk maatwerk accent tot 8 bouwlagen (ca. 25 meter) aan de Thorbeckelaan:
 - Vanaf de vierde bouwlaag moeten setbacks van minimaal twee meter worden toegepast. Dit betekent dat de gevels van de bovenste bouwlagen aan alle zijden twee meter terugwijken ten opzichte van de onderliggende vier bouwlagen. Maatwerk is hierin mogelijk, mits dit in relatie staat tot de omgevingsbebouwing.

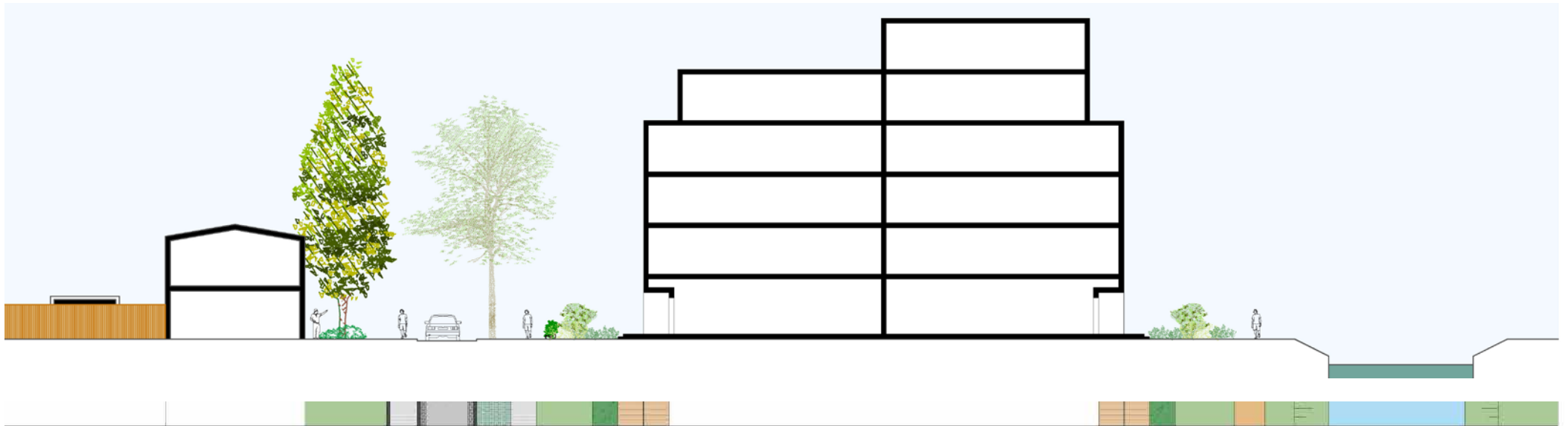
Legenda

- Plangrens
- Bomen behouden
- Zoekgebied entree
- Wandel verbinding
- ↔ Calamiteiten verbinding
- ↔ Auto verbinding
- ▨ Zoekgebied parkeren
- ▨ Groenbedekte garage
- ▨ Zoekgebied park/groen
- ▨ Semi-publiek
- ▨ Publiek
- ▨ Zoekgebied doorsteek bouwblok
- ▨ Zoekgebied gebouw
- Zichtlijnen
- Water

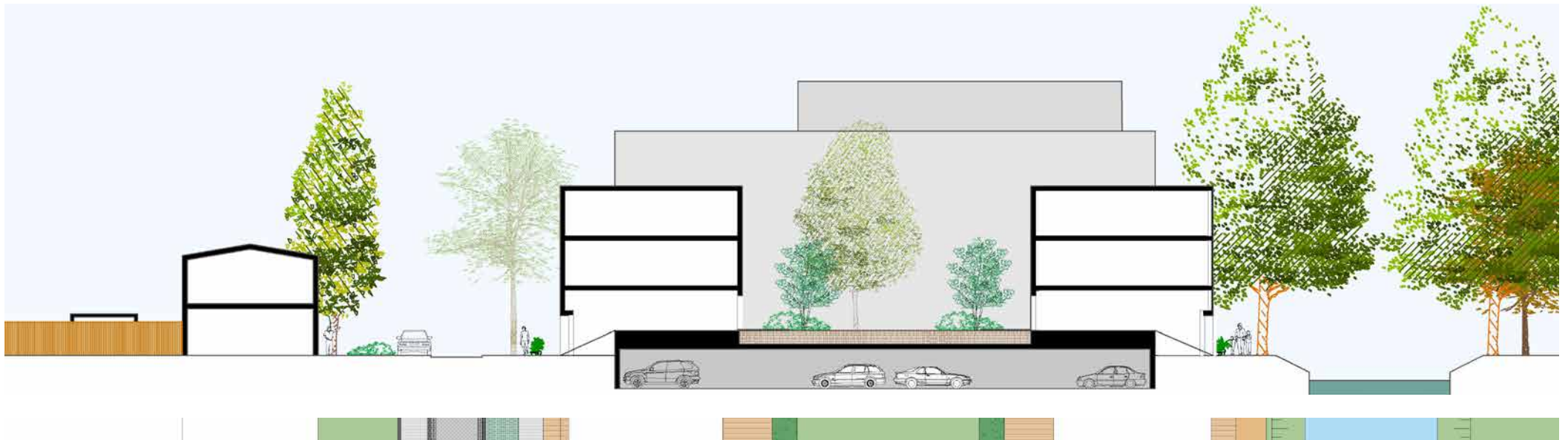


Voorbeelduitwerking Dr. Schaepmanstraat: ruimtelijke inpassing bouwblokken en openbare ruimte





Doorsnede A: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Dr. Schaepmanstraat



Doorsnede B: voorbeelduitwerking stedelijke inbedding toekomstige situatie Dr. Schaepmanstraat

5.6.4 Mobiliteit en parkeren

Het parkeren kan halfverdiept, bebouwd worden opgelost aan de zuidkant van het plangebied. Een deel van de gebouwen wordt rondom deze voorziening geclusterd. Bovenop de garage bevindt zich een retentiedek, ingericht als groene binnenplaats, die via hellingen verbonden is met de omliggende openbare ruimte.

In de huidige situatie wordt langs de randen van het plangebied voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. In de nieuwe situatie zal dit minimaal voor bezoekers behouden blijven. Bewonersparkeren kan binnen de gebouwd parkeervoorziening worden opgelost. Boven op deze garage bevindt zich een retentiedek, ingericht als groene binnenplaats, die via hellingen wordt verbonden met de omliggende openbare ruimte. De woonblokken beschikken over inpandige fietsenstallingen op de begane grond.

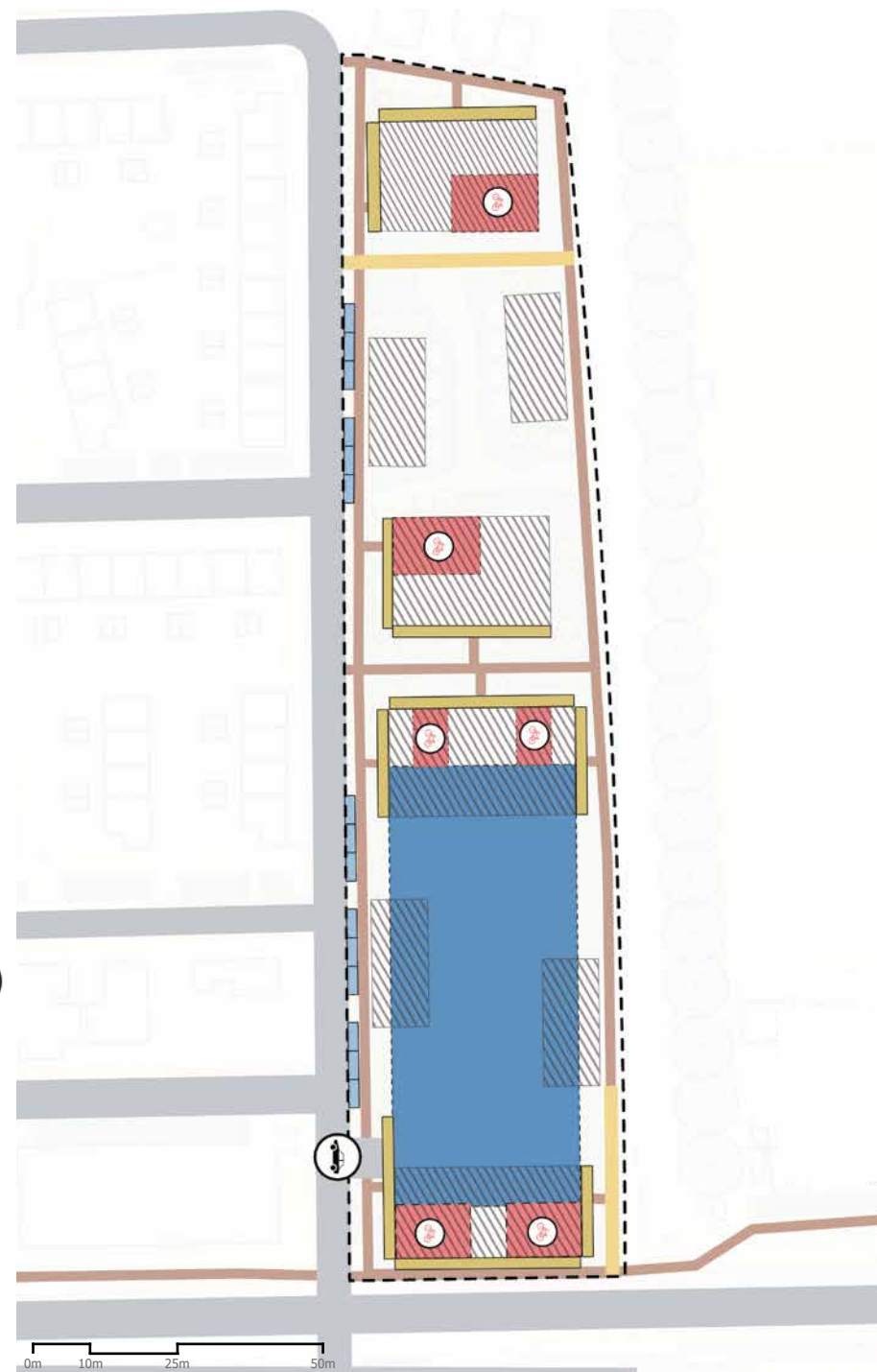
Uitgangspunten mobiliteit en parkeren

- Een deel van de gebouwen clustert zich rondom een halfverdiepte, bebouwde parkeeroplossing met een retentiedek/groene binnentuin op de 0,5e verdieping, gesitueerd aan de zuidkant van het plangebied.
- Elk woonblok beschikt over een inpandige fietsenstalling op begane grondniveau of, indien het woonblok grenst aan de halfverdiepte parkeergarage, eventueel op halfverdiept niveau.
- Er dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's en fietsen te worden gerealiseerd om te voldoen aan de vigerende parkeernorm:
 - De inpassing van de bouwvlakken en de parkeergarages bieden voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van het woonprogramma aan de Dr. Schaepmanstraat;
 - In aanvulling hierop wordt langs de randen van het plangebied in de huidige situatie al voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. In de nieuwe situatie zal dit minimaal voor bezoekers behouden blijven.

Legenda

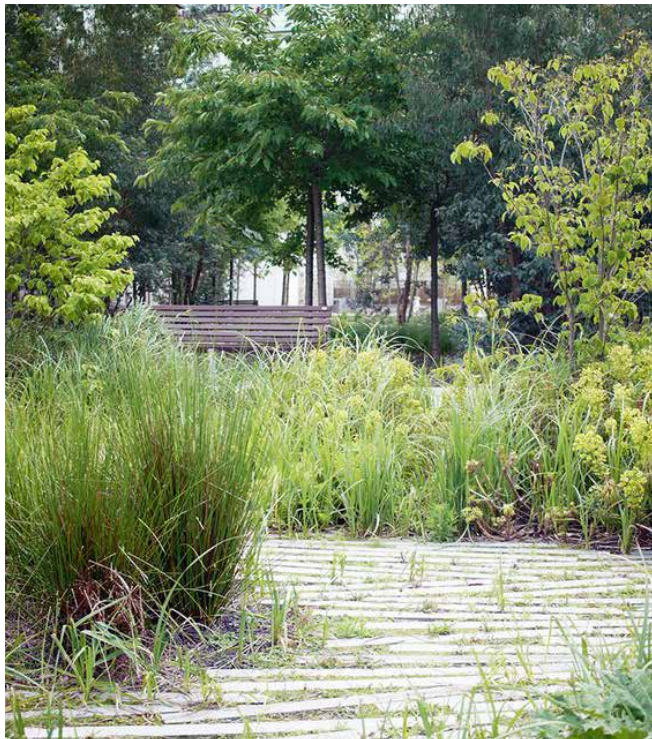
	PARKEERPLAATS
	WEG
	VOETGANGERSROUTE
	FIETSPAD
	TE VERWIJDEREN FIETSPAD
	LOGISTIEKE ROUTE
	ENTREE ZOEKGEBIED
	GEBOUW
	FIETSENSTALLING
	GEBOUWDE PARKEERGARAGE
	PLANGRENS

Voorbeelduitwerking
Dr. Schaepmanstraat:
mobiliteits- en
parkeeroplossingen



5.6.5 Ambitie landschapsinrichting

Het landschap van de ontwikkeling aan de Dr. Schaepmanstraat kenmerkt zich door een hoekige structuur. Deze strakke lijnen kunnen worden verzacht met losse, natuurlijke beplanting, wat bijdraagt aan een natuurlijke uitstraling en een open, groene sfeer. Gedeelde binnentuinen dienen als groene ontmoetingsplekken voor bewoners. Fiets- en wandelroutes doorkruisen het plangebied en verbinden de achterliggende Staatsliedenbuurt op speelse wijze met de watergang en de toekomstige groene noord-zuidverbinding.



Parkeerdak ingericht als ontmoetingsruimte

Legenda

-  Gebouw
-  Heesters
-  Vaste planten
-  Paden
-  Terrassen
-  Parkeerplaatsen
-  Meerstammige struiken
-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen

Voorbeelduitwerking
Dr. Schaepmanstraat:
landschapsambitie



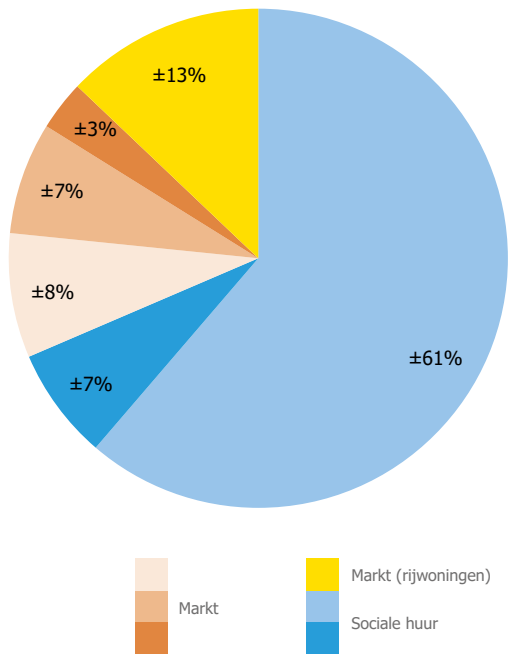
5.6.6 Woonprogramma Dr. Schaepmanstraat

Deze locatie aan de Dr. Schaepmanstraat, op loop- en fietsafstand van een OV-halte en het treinstation, en nabij de toekomstige groene noord-zuidverbinding, biedt kansen voor de ontwikkeling van een gevarieerd woningbouwprogramma dat aansluit op de lokale woningbehoefte.

Doelgroepen

Het woningprogramma aan de Dr. Schaepmanstraat voorziet in de behoefte aan 85 sociale huurwoningen, evenals 19 betaalbare en 20 duurdere marktwoningen. Op basis van een woningmarktonderzoek in de Drechtsteden en een lokaal woningmarktadvies, worden de volgende doelgroepen als uitgangspunt genomen voor het woonprogramma aan de Maaslaan:

- **Starters:** Jonge mensen die voor het eerst op zichzelf gaan wonen. Deze groep heeft behoefte aan kleinere, betaalbare woningen met een goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen.



- **Gezinnen:** Huishoudens met kinderen die op zoek zijn naar ruimere woningen met meerdere slaapkamers en veilige buitenruimtes.
- **Senioren:** Ouderen die willen doorstromen naar onderhoudsarme, levensloopbestendige woningen met een goede toegankelijkheid.

Buitenruimte

Alle woningen hebben een eigen buitenruimte, zoals bijvoorbeeld een half-inpandige loggia. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om gedeelde buitenruimtes te realiseren op de toegankelijke daktuinen en het parkeerdek, mits de binnenplaats op het parkeerdek niet als openbare ruimte wordt ingericht. Deze gezamenlijke ruimtes stimuleren ontmoeting en ontspanning en dragen bij aan de sociale cohesie onder de bewoners.

Bewoningsplicht

Conform de Huisvestingsverordening van de gemeente Sliedrecht 2023 mogen kopers van woningen onder de betaalbaarheidsgrens de woning de eerste vier jaar niet verhuren. Gedurende deze periode zijn zij verplicht de woning zelf of samen met gezinsleden te bewonen.

Gezien het tijdspad van de ontwikkeling aan de Thorbeckelaan is het van belang enige flexibiliteit te behouden met betrekking tot woningtype, grootte en indeling. Dit maakt het mogelijk om in te spelen op eventuele toekomstige ontwikkelingen in de woonvraag.

** Circa 16% van de te realiseren woningen aan de Dr. Schaepmanstraat vallen boven de betaalbaarheidsgrens van € 405.000; een grens die gekoppeld is aan de Woningbouw Impuls Subsidies (WBI) van het Rijk en jaarlijks wordt geactualiseerd

Appartementen

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±50-60 m²	±8%	Starters / Senioren	Markt
±65-75 m²	±7%	Starters / Senioren	Markt
±80-90 m²	±3%	Starters / Senioren / Gezinnen	Markt

Rijwoningen

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±110+ m²**	±13%	Gezinnen	Markt

Appartementen rond parkeerdek

Gebruiksoppervlakte	Percentage van totaal	Doelgroep	Type
±65-75m²	±61%	Starters / Senioren	Sociale huur
±75+ m²	±7%	Starters / Senioren / Gezinnen	Sociale huur

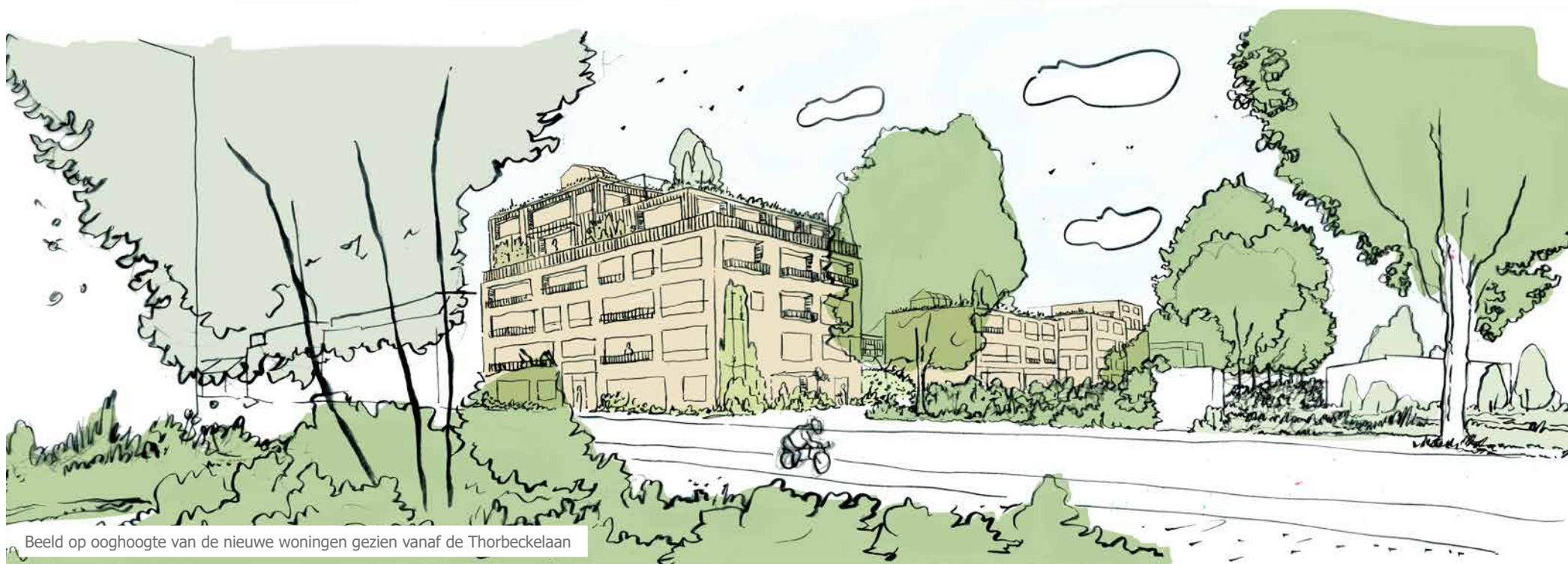
5.6.7 Beeld op ooghoogte

Aanduiding kijkrichting
beeld op ooghoogte

Doctor Schaepmanstraat

Thorbeckelaan

Beeld



Beeld op ooghoogte van de nieuwe woningen gezien vanaf de Thorbeckelaan

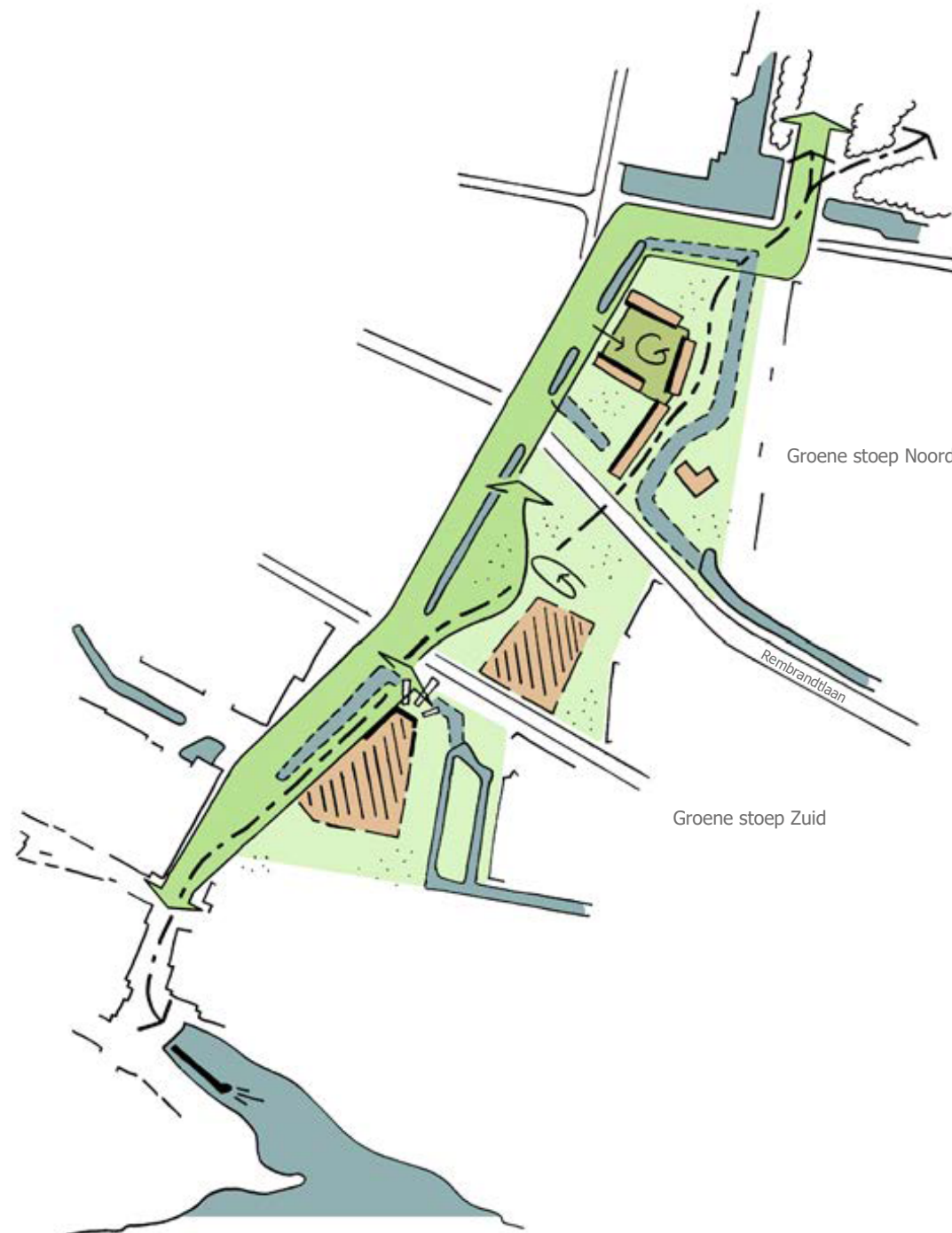
5.7 Groene Stoep

5.7.1 Gebiedsessenties

De Groene Stoep vormt het sluitstuk van de binnenstedelijke herstructurering en is onderdeel van de Groene Long. De Groene Long creëert een groene verbinding vanaf de Merwede tot aan de polder en hier vallen diverse projecten onder zoals de Noord-Zuid verbinding, de herinrichting van het Burgermeester Feitsmapark en de Groene Stoep.

Voor de ontwikkeling van de Groene Stoep zijn ruimtelijke ingrepen nodig. Omdat een groot deel van het gebied in handen is van derden, hangt de snelheid van de ontwikkeling af van hun medewerking. Daarom is ervoor gekozen om de in 2023 vastgestelde visie voor de Groene Stoep niet verder uit te werken in dit stedenbouwkundig kader. Tegelijkertijd blijft er de mogelijkheid om concrete, kleinschalige verbeteringen door te voeren in de huidige openbare ruimte en de dialoog met betrokken partijen aan te gaan.

In de fasering wordt de Groene Stoep opgeknipt in twee fasen: Groene Stoep Noord (ten noorden van de Rembrandtlaan) en Groene Stoep Zuid (ten zuiden van de Rembrandtlaan).



Visie Groene Stoep (bron: Stedenbouwkundige visie Binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht, 2023)

5.7.2 Huidige ruimtelijke context

In deelgebied de Groene Stoep Noord, rond de Professorenbuurt, staat kenmerkende wederopbouwbebouwing. Dit gebied wordt gekenmerkt door een herhalende structuur van portieketagewoningen en enkele galerijflats. De woningen zijn met hun achterkanten naar het groen gericht, terwijl de entrees grotendeels verscholen liggen. De openbare ruimte wordt gedomineerd door parkeerplaatsen, vuilcontainers en fietsenbergingen. Het groen tussen de portieketagewoningen is van lage kwaliteit, wordt nauwelijks als verblijfsruimte gebruikt en oogt rommelig.

In het deelgebied Groene Stoep Zuid, ten zuiden van de Rembrandtlaan raakt de groene ruimte steeds verder gefragmenteerd en minder samenhangend, totdat het groen uiteindelijk verdwijnt voordat de rivier wordt bereikt. Bovendien ontbreekt hier ruimtelijke samenhang: bouwwerken staan zonder duidelijke relatie tot elkaar in de ruimte. Dat is zonde, want de nabijheid van de rivier en de opstap op de waterbus vormen een unieke kwaliteit van Sliedrecht. Een betere aansluiting op de route tussen het centrum en Sliedrecht Buiten zou deze kwaliteit versterken.

Het gebied omvat 32 portiekappartementen, 12 eenlaagse woningen (waarvan 8 sociale huur en 4 particulier), drie religieuze gebouwen, een kantoorgebouw en sporthal De Stoep met horeca.

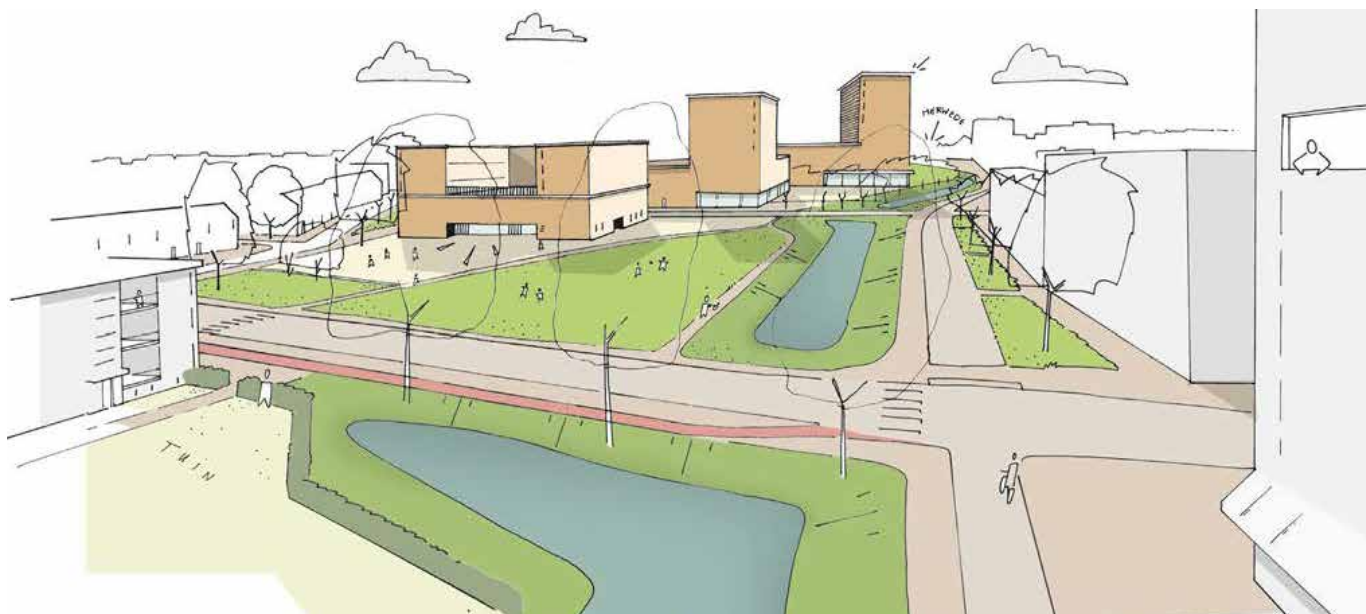


Huidige situatie Rembrandtlaan

5.7.3 Uitgangspunten

In deelgebied Groene Stoep Noord pakt een vergroeningsingreep de kwaliteit van de openbare ruimte aan zonder toekomstige ontwikkelingen in de weg te staan. Dit vereist dat de meest noordoostelijke en zuidoostelijke portiekflats in de Professorenbuurt plaatsmaken voor groen, water en fietspaden. Daarnaast biedt de sloop van de portiekflat aan de Prof. Lorentzlaan kans om de straat tussen de Prof. Van Musschenbroekstraat en de Prof. Kamerlingh Onneslaan autovrij te maken, waarbij ook de parkeerplaatsen komen te vervallen. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een groene zone met water en een fietspad.

In deelgebied Groene Stoep Zuid kan op termijn ruimte worden gecreëerd voor een volwaardig groen park met mogelijkheden voor ontmoeting en beweging, waar ecologische verbindingen worden hersteld. De gebouwen kunnen zo worden geplaatst dat er een ruime en goed herkenbare groenstructuur ontstaat met een hoogwaardige fietsroute en een aantrekkelijke verblijfsruimte.

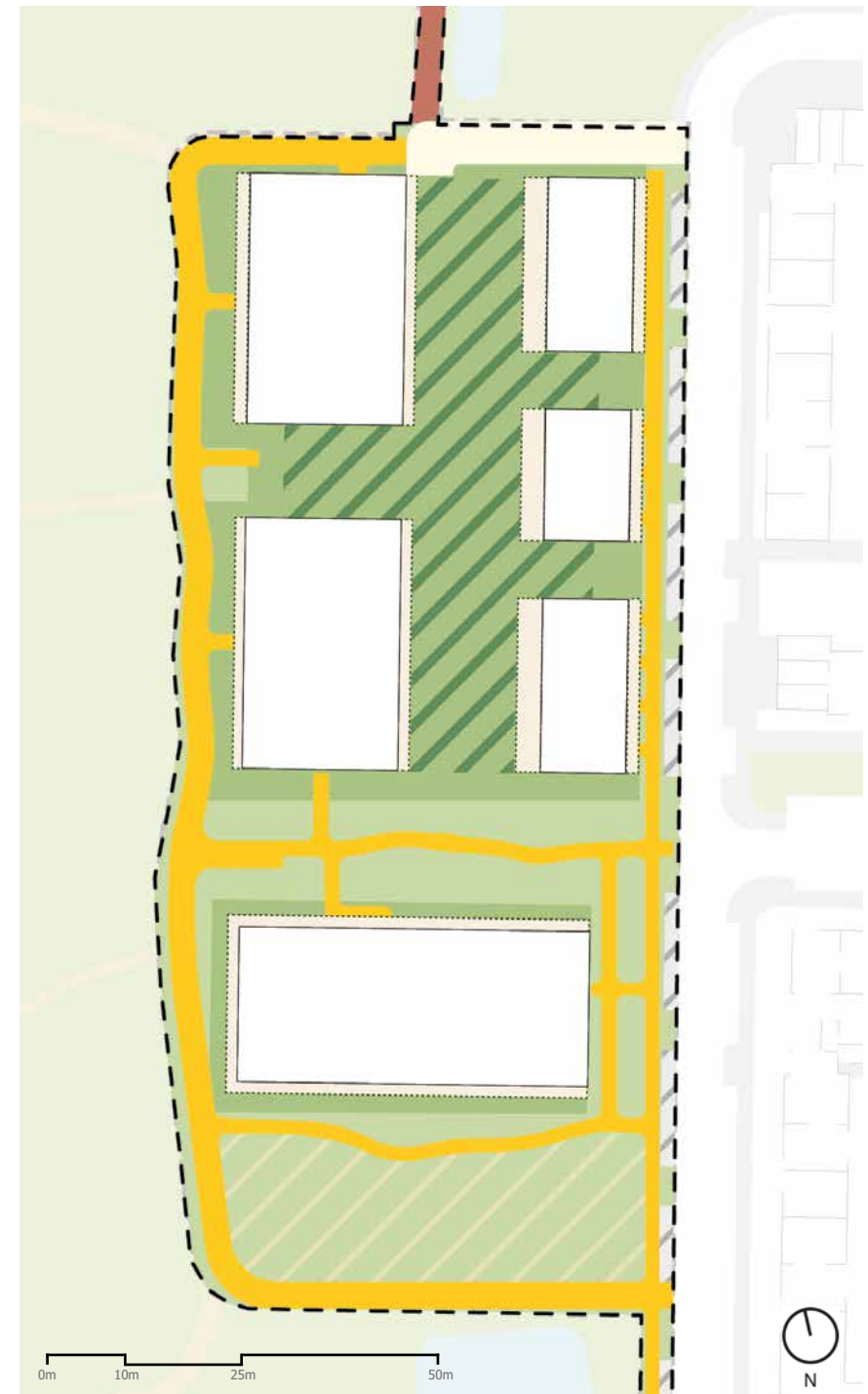


Beeld van de Groene Stoep Zuid met water, groen bebouwing en sociaal programma (bron: Stedenbouwkundige visie Binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht, 2023)

6. Grondgebruik

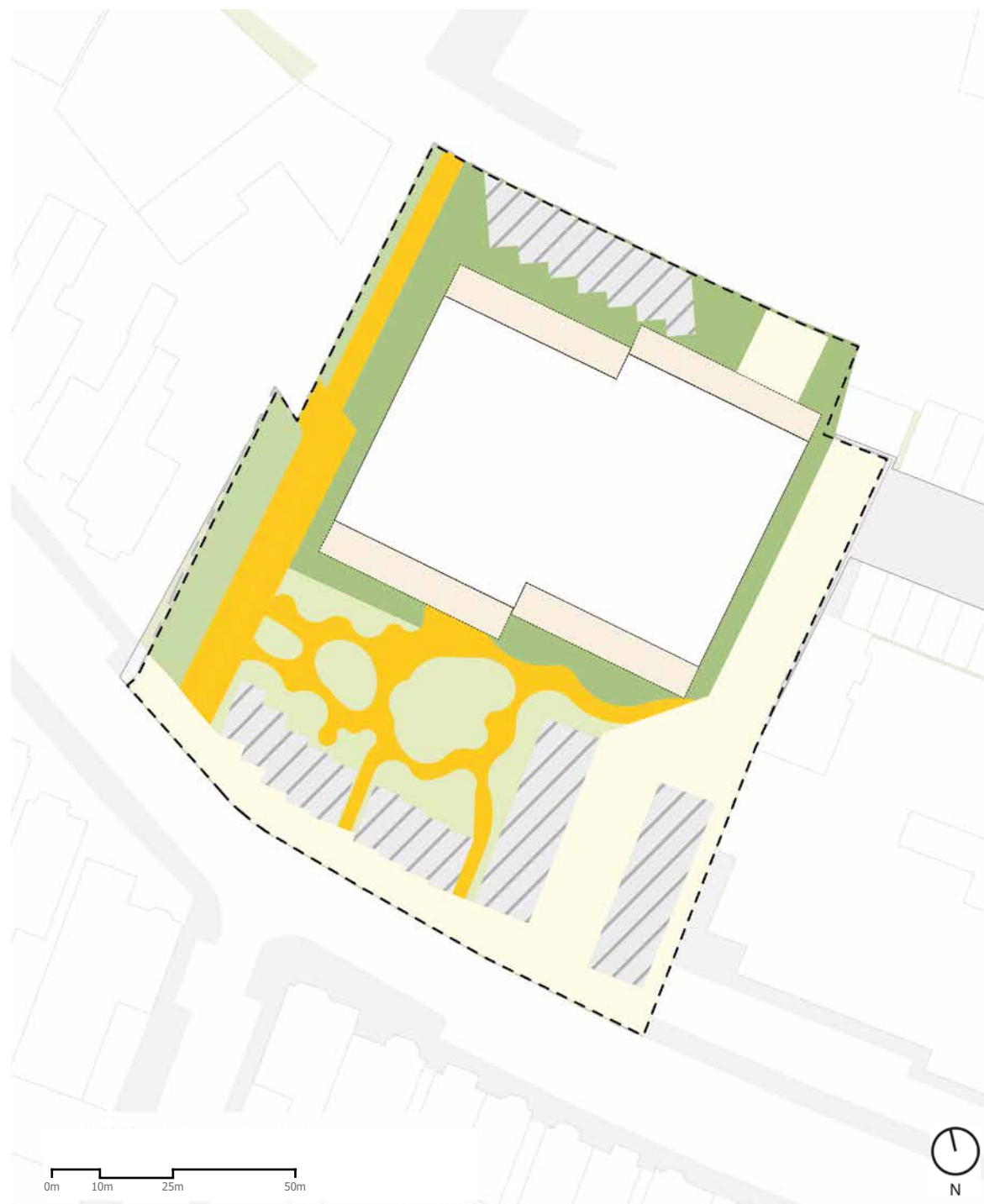
6.1 Maaslaan

Plangebied	10142.3 m ²
Bouwkavels	2871.7 m ²
Zoekgebied privé buitenruimte	620.5 m ²
Parkeerplaats	207 m ²
Fietspad	253 m ²
Pad	1556.4 m ²
Straat	205.6 m ²
Beheer door een VVE	2320.7 m ²
Waarvan op parkeerdek	1400.3 m ²
Publiek/openbaar groen	2107.4 m ²
Zoekgebied spelen	969 m ²



6.2 Middeldiepstraat

Plangebied	2760.9 m ²
Bouwkavels	702.9 m ²
Parkeerplaats	372.7 m ²
Zoekgebied privé buitenruimte	149.1 m ²
Verhard	460.1 m ²
Groenruimte	1076.1 m ²
Tuin	281.9 m ²
Pad	288.1 m ²
Beheer door een VVE	506.1 m ²



6.3 Valkweg

Plangebied	3639.4 m ²
Bouwkavels	765.1 m ²
Zoekgebied privé buitenruimte	63.2 m ²
Straat	220 m ²
Parkeerplaats	474 m ²
Groenruimte	2117.1 m ²
Pad	874.9 m ²
Groen publiek/openbare	877.9 m ²
Beheer door een VVE	364.3 m ²

