



Stedenbouwkundig kader Groen van Prinsterer

Jong en oud wonen zelfstandig samen



Gemeente
Sliedrecht

Stedenbouwkundig kader Groen van Prinsterer

Jong en oud wonen zelfstandig samen

Colofon

September 2024

Beelden van de gemeente Sliedrecht tenzij anders vermeld.



Gemeente
Sliedrecht

Inhoudsopgave

1. Jong en oud wonen zelfstandig samen	4
Onze samenleving verandert snel	4
Ontwerp	4
2. De locatie	5
Bereikbaarheid	7
Ontwikkelingen in de omgeving	7
3. Kavelinformatie	8
Kavelgrootte	8
Hoe wordt de grond opgeleverd?	8
4. Programma	9
Woningbouwprogramma	9
Toewijzingscriteria starters	9
Zelfbewoningsplicht	9
Parkeren	9
5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	11
Stedenbouwkundig beleid	11
Bouwhoogte	11
Massa en geleding	11
Entree, ontmoeten en corridor	12
Materialisatie	12
Kunst	14
Vloerpeil	14
Overgang van privé naar buitenruimte	14
Noordrand van de kavel	14
Buitenruimte	15
Wandelen	15
Spelen	15
6. Duurzaamheid	17
Energieverbruik	17
Elektrisch rijden	17
Gemeentelijke praktijk richtlijn gebouw	17

1. Jong en oud wonen zelfstandig samen

Op de locatie van de voormalige Groen van Prinstererschool in Sliedrecht wordt een wooncomplex ontwikkeld dat inspeelt op de veranderende behoeften van onze samenleving. Het wordt een gebouw waar jong en oud samen wonen en elkaar versterken. Binnen dit complex voelt iedereen zich thuis. Door jong en oud samen te brengen, willen we een gemeenschap creëren waar iedereen kan bijdragen aan het welzijn van elkaar. Dit project is gebaseerd op het idee dat verschillende generaties van elkaar kunnen leren, elkaar kunnen ondersteunen en samen sterker staan. Het gaat om zelfstandig wonen, waarbij ontmoeting vrij staat.

Onze samenleving verandert snel

De vergrijzing vraagt veel van onze aandacht: veel van onze inwoners bereiken de pensioenleeftijd en zij worden ook steeds ouder. Ook krijgen de ouderen meer behoefte aan ondersteuning en zorg. In Nederland, en zeker ook in

Sliedrecht, is veel behoefte aan woonruimte voor ouderen die nog zelfstandig kunnen wonen. Tegelijkertijd zien en horen we dat jongeren vaak heel lang thuis blijven wonen, want er zijn te weinig betaalbare woningen.

Ontwerp

Het appartementengebouw bevordert gemeenschapszin en welzijn door het faciliteren van contact. Het gebouw en de buitenruimte sluiten aan op de menselijke maat, met vriendelijke architectuur, groen en zitgelegenheid. De woningen variëren van oppervlakte waardoor zij geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. De groene opzet nodigt uit om buiten te zijn, te wandelen of de fiets te pakken. In het gebouw wordt ruimte gecreëerd waar bewoners samen kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten.



2. De locatie

De locatie van de voormalige Groen van Prinstererschool bevindt zich midden in het centrum van Sliedrecht. De kavel is gelegen aan de Frans Halsstraat 1 in Sliedrecht. De grond is op dit moment in eigendom van de gemeente Sliedrecht. Het voormalige pand is in de wederopbouwperiode rond 1955 in gebruik genomen en heeft decennialang dienstgedaan als schoolgebouw. Sinds 2015 wordt het pand verhuurd aan de lokale organisatie LEEF!, waar Yulius haar inloop heeft.

De kavel is in bezit van de gemeente Sliedrecht. De gemeenteraad in Sliedrecht heeft in 2022 de kaders gesteld voor het ontwikkelscenario 'Wonen met meer ruimte voor voetgangers en fietsers'. Dit stedenbouwkundig kader is een verdere uitwerking daarvan.

De kavel is aan de zuid- en westzijde omsloten door een singel, grenst aan de noordzijde aan het appartementengebouw Catstaete en aan de oostzijde aan de Jacob Catsstraat. De inrit van het terrein ligt aan de Frans Halsstraat, voor voetgangers is er een extra ingang aan de Jacob Catsstraat.



Archiefoto van de Groen van Prinsterer school

Bron: Historische Vereniging Sliedrecht (1955)

Er staan diverse bomen op het terrein waarvan één grote Chinese Watercypres die in goede conditie is en wordt behouden. Ook een aantal andere bomen aan de rand van de kavel hebben een lange levensverwachting en worden behouden.

De singel is een A watergang met een talud van ongeveer 1:4 dat in de plannen gehandhaafd blijft. Om meer ruimte te creëren op de kavel en de waterhuishouding te verbeteren wordt het doodlopende einde van de watergang gedempt. Dit oppervlaktewater wordt teruggebracht langs de watergang



Bron: Stedenbouwkundige visie binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht (2023)



door op verschillende locaties de oever af te graven. Deze ingreep verbeterd de biodiversiteit en de doorstroming van de watergang.

Bereikbaarheid

De kavel ligt midden in het hart van het dorp, naast de Kerkbuurt en het Merwedeplein met een supermarkt en diverse voorziening op loopafstand. Ook het Burgermeester Winklerplein is slechts 200 meter lopen. Dit maakt het een aantrekkelijke locatie voor starters en senioren.

Ontwikkelingen in de omgeving

Rond de kavel worden de Jacob Catsstraat en de Frans Halsstraat opnieuw ingericht. Daarmee wordt de openbare ruimte aantrekkelijker voor voetgangers en wandelaars, en voldoen de parkeerplaatsen aan de huidige standaarden.



Huidige situatie (juli 2024) ►

3. Kavelinformatie

Kavelgrootte

De kavel is in totaal circa 2815 m² groot. Daarvan mag maximaal 655 m² bebouwd worden. Na oplevering wordt circa 502 m² in overleg terug geleverd aan de gemeente Sliedrecht.

Hoe wordt de grond opgeleverd?

De gemeente Sliedrecht zorgt voor de sloop van het schoolgebouw, de demping van het doodlopende einde van de watergang en de afgraving langs de watergang.

Vier bomen in het plangebied worden behouden, de andere bomen worden gerooid vanwege de sloop- en graafwerkzaamheden. Er lopen geen belemmerende kabels en leidingen door het plangebied. De grond wordt bouwrijp opgeleverd aan de toekomstige ontwikkelende partij.



4. Programma

Op de locatie komt een gecombineerd woningbouwprogramma van starters- en seniorenwoningen¹. De kavel leent zich het beste voor een appartementengebouw met een corridor ontsluiting. Er worden verschillende typen appartementen gebouwd, zodat deze aantrekkelijk zijn voor de verschillende doelgroepen. De ontwikkeling zorgt voor vergroening geeft een kwalitatieve impuls aan de omgeving. In dit programma wordt geen maatschappelijke functie of woonvorm toegevoegd.

Woningbouwprogramma

Op de kavel is een woonprogramma van minimaal 18 tot maximaal 23 appartementen toegestaan. Daarvan is minimaal 40% bestemd voor starters. De starterswoningen hebben een minimale afmeting van 55m² GO en mogen niet groter zijn dan 70m² GO. De verkoopprijs van starterswoningen bedraagt maximaal 70% van de maximale hypotheekgarantie volgens de Nationale Hypotheek Garantie. Alle appartementen beschikken over een eigen berging en buitenruimte, aangrenzend aan het appartement. De woningen kunnen in prijscategorie variëren van betaalbaar tot duur. Onderstaand programma dient als voorbeeld:

GO appartement (m ²)	Aantal
± 60	6
± 70	6
± 80	6
± 100	5

Toewijzingscriteria starterswoningen

Voor de toewijzing van de woningen aan starters gelden de volgende criteria:

- De koper heeft nog niet eerder beschikt over een koopwoning.
- De koper is niet ouder dan 35 jaar.
- De koper heeft economische of maatschappelijke binding met Sliedrecht.

Er is sprake van economische binding als de koper gedurende een periode van drie jaar werkt in Sliedrecht. Er is sprake van maatschappelijke binding als de koper minimaal twee jaar woonachtig is in Sliedrecht of koper heeft minimaal vijf jaar

aaneengesloten in Sliedrecht gewoond. Voor specifieke doelgroepen kan een uitzondering worden gemaakt conform de doelgroepenverordening die in het omgevingsplan komt.

Zelfbewoningsplicht

In de koopakte voor de woningen wordt een zelfbewoningsplicht opgenomen. Het is de koper van de woning niet toegestaan om de woning gedurende de eerste 3 jaar te verhuren. Gedurende deze 3 jaar is de koper verplicht deze woning zelf (met zijn gezinsleden) te bewonen.

Parkeren

Op de begane grond is ruimte om de fiets van bewoners inpandig op te bergen en de fiets van bezoekers buiten en openbaar toegankelijk te stallen. Conform de richtlijnen van de CROW. Voor de auto gelden ook de CROW richtlijnen en de parkeernormen, zoals die in het beleid zijn vastgesteld

Per woning wordt 1 parkeerplaats gerealiseerd op het gemeenschappelijke terrein. Deze parkeergelegenheid is uitsluitend voor de bewoners en niet toegankelijk voor bezoekers van de Kerkbuurt. De parkeerplaats kan worden afgesloten doormiddel van een slagboom en is vrij toegankelijk voor fietsers en wandelaars. De parkeerplaats is voor auto's alleen toegankelijk vanaf de Frans Halsstraat.

Aan de overige parkeerbehoefte wordt voldaan door langspaarkeervakken om te vormen tot haakse parkeervakken en 1 langs parkeervak aan de Jacob Catsstraat toe te voegen.

¹ Hierbij dient rekening gehouden te worden met het VN verdrag voor gehandicapten en de WMO. Denk aan het stallen van scootmobielen en rolstoeltoegankelijke liften en woningen.



Ruimtelijke randvoorwaarden

- | | |
|--|---------------------------|
| ■ Maximale bouwvlak, 1e, 2e en 3e laag | → Calamiteiten verbinding |
| ■ Setback, 4e laag | ·→ Voetgangers verbinding |
| ■ Optie 1 setback 5e laag | ■ Zoekgebied spelen |
| ■ Optie 2 setback 5e laag | ■ Zoekgebied groen |
| ⋮ Maximale uitkraging buitenruimte | ■ Afgegraven oever |
| Zoekgebied entree | ■ Watergang |
| ▲ Bebouwingsaccent richting plein | ● Bestaande boom |
| ■ Zoekgebied groene inpassing parkeren | — Plangrens |
| → Auto verbinding | |
| ▲ schaal 1:500 | |

1,5m 1,9m

±52m²

±2261m²

±502m²

bouwvlak
±655m²

17,5m

40m

9,5m

2m 2m

2m 2m

5. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

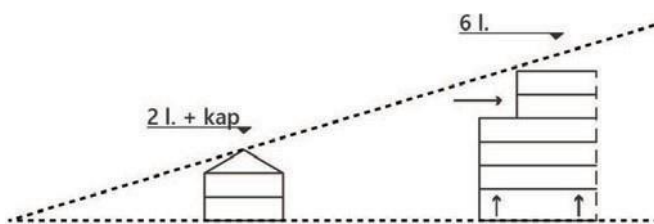
Stedenbouwkundig beleid

De ontwikkeling van de Groen van Prinsterer locatie past binnen de Stedenbouwkundige visie binnenstedelijke herstructurering Sliedrecht uit 2023. Vanuit deze visie wordt gewerkt aan een helder raamwerk van openbare ruimten zoals de dijk, lange lanen en watergangen. Door middel van verdichten wordt er een kwaliteitsimpuls gegeven aan de woningvoorraad en de openbare ruimte. In de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht, eveneens uit 2023, worden randvoorwaarden meegegeven voor deze opgave. De Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht kan gezien worden als een aanvulling op de gestelde randvoorwaarden in dit stedenbouwkundig kader.

Bouwhoogte

In de Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting zijn richtlijnen opgenomen voor de bouwhoogte van nieuwe bouwprojecten binnen het dorp:

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



'Sliedrechtse laag' ongeveer 2x de gemiddelde hoogte met setback in relatie tot de omgevingsbebouwing

Bron: Nota voor stedenbouwkundige transformatie en verdichting in Sliedrecht (2023)

Vanuit de nota is 6 bouwlagen met vanaf de 5e bouwlaag een setback toegestaan. Uit de stedenbouwkundige massastudie blijkt dat 5 lagen en een setback vanaf 4e bouwlaag wenselijker is om aan te sluiten bij de schaal van de omgeving. Daarmee sluiten de eerste drie lagen aan op de hoogte van de gebouwen in de omgeving zoals de rijtjeswoningen, de Jumbo en het appartementencomplex Catsstaete. De naar achter liggende 4e en 5e bouwlaag zullen minder zichtbaar zijn vanaf de straat.

Massa en geleding

Het nieuwe appartementencomplex staat op een prominente locatie in het dorp, grenzend aan het parkeerplein van het winkelcentrum aan de Kerkbuurt en op de looproute richting het Burgemeester Winklerplein.

Richting het parkeerplein heeft het gebouw een markante uitstraling, die het plein inkadert. Richting de 2-bouwlagen met-kapwoningen aan de Frans Halsstraat en Jacob Catsstraat heeft het gebouw een meer terughoudend karakter.

Door het gebouw zuidelijk op de kavel te plaatsen is er voldoende ruimte richting Catsstaete. Daarnaast ontstaat er hierdoor een samenspel tussen het gebouw, water en groen. Elke zijde heeft zijn eigen karakter, grenzend aan de levendige straat, de singel, of de groene buitenruimte.

Het gebouw wordt maximaal 5 bouwlagen hoog, vanaf de 4e laag is er een setback van 2 meter. Er zijn geen bijgebouwen toegestaan. Het appartementengebouw is alzijdig georiënteerd op de omgeving en overhoeks ontworpen. Het gebouw bestaat uit één volume waarin balkons, galerijen, liftschachten integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Er wordt gezocht naar onderbreking van grote gevelvlakken om aan te sluiten op de menselijke maat en een kleine korrel te creëren. Gebouwonderdelen zoals balkons, terrassen en ramen spelen daar een belangrijke rol in.

Er zijn drie verschillende massa's voorstelbaar op de locatie, die op de volgende pagina zijn weergegeven.

Entree, ontmoeten en corridor

De woningen zijn te bereiken via een entree met trappenhuis, lift en corridor. De woningen op de begane grond hebben daarnaast ook een directe toegang tot de buitenruimte. De entree van het gebouw bevindt zich aan de noordzijde of op de hoek van het gebouw aan de oostzijde.

De entree en corridors worden prettige plekken waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast komt er een ruimte in het complex waar ontmoeten wordt gefaciliteerd. De corridor wordt dusdanig ontworpen dat deze ervoor zorgt dat appartementen met één buitengevel via de corridor extra kunnen ventileren bij zomerse temperaturen.

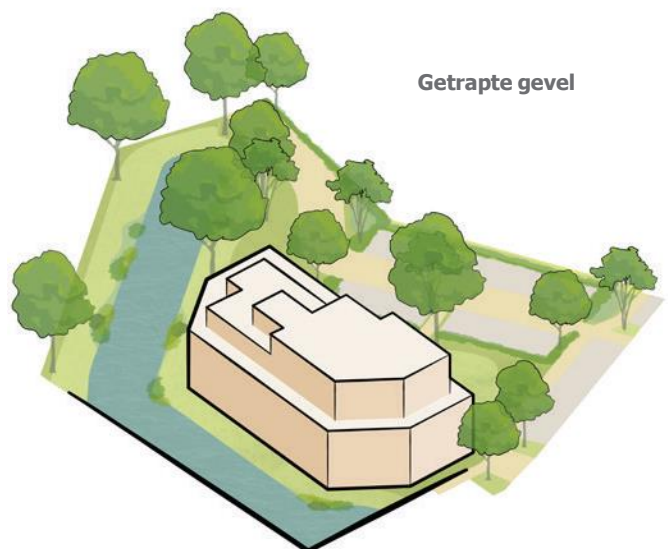
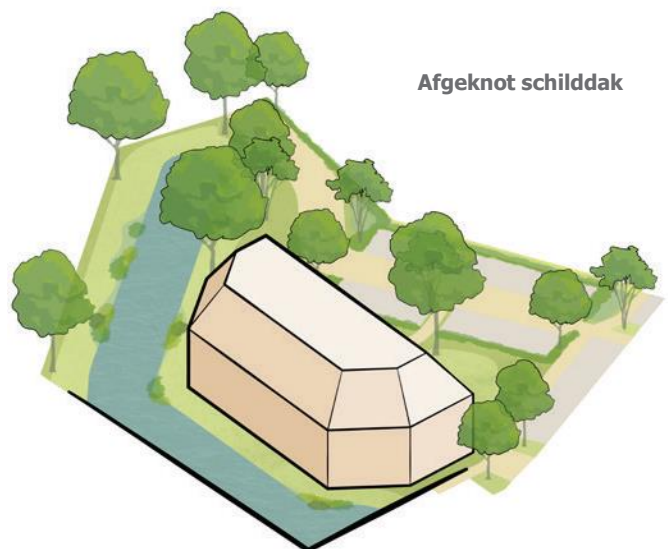
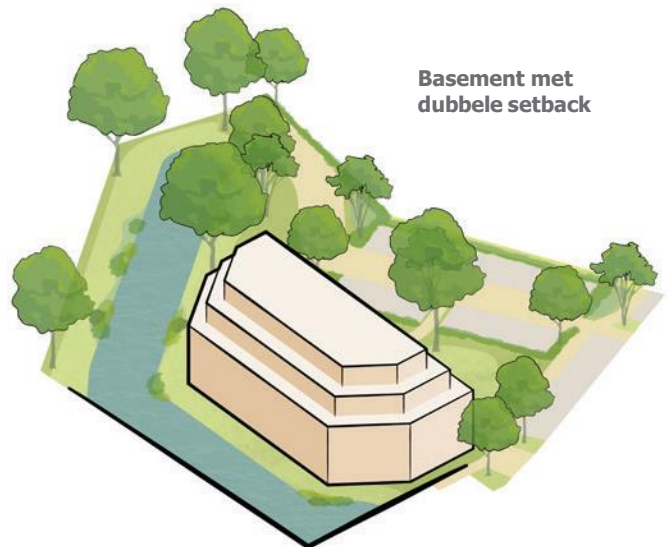
Materialisatie

De nieuwbouw sluit op een eigentijdse manier aan op het historische karakter van de buurt óf zoekt juist het contrast op.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door bakstenen rijwoningen van twee lagen met een zadeldak. De woningen zijn uitgevoerd in eenvoudige baksteenarchitectuur met simpele ornamenten in het metselwerk. Gebouwd net voor en na de Tweede Wereldoorlog. De nieuwbouw kan op een eigentijdse manier aansluiten op zijn omgeving, door het gebruik van baksteen, heldere vormen en het toepassen van bijzondere metselverbanden.

Er kan ook naar contrast met de omgeving worden gezocht. Nieuwe bouwmethoden, zoals circulair, klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen vragen om een andere architectuur. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het toepassen van houtbouw, groene gevels, nest- en broedvoorzieningen voor vogels, nestvoorzieningen voor vleermuizen, insectenstenen, retentiedaken, passieve zonwering of geïntegreerde zonnepanelen. Wanneer er een groene gevel wordt toegepast heeft het de voorkeur deze in de volle grond te planten.

Bij de materialisatie van de gevels dient rekening gehouden te worden met de akoestiek van de buitenruimte tussen het appartementencomplex en de Catsstaete.





Basement met setback

The Hudsons, Rotterdam (Orange Architects, Sebastian van Damme, 2023)



Groene gevel

Enni, Duitsland (Sempergreen, 2024)



Afgeknot zadeldak

Hortus Ludi, Nijmegen (Studio architectuurMAKEN, 2022)



Industriële houtbouw

Zuiver Bosrijk, Eindhoven (Marc Koehler Architects)



Getrapte gevel

Kysthus I en II, Dtenemarken (Lundgaard & Tranberg Arkitekter)



Bijzondere metselverbanden

(KENK Architecten)

Kunst

Aan de westgevel van het voormalige schoolgebouw hangt een muurreliëf van Frank Nix. Het muurreliëf bestaat uit een gestileerde, veelkleurige verbeelding van de toren van Babel, opgebouwd uit keramische elementen. Het muurreliëf krijgt een nieuwe plek in de woningbouwontwikkeling.

Daarnaast hangt er een tegeltableau in de hal van het schoolgebouw. Dit tableau is afkomstig uit het inmiddels gesloopte gebouw van de Gereformeerde School. In overleg met de Gereformeerde Kerk krijgt deze een nieuwe bestemming.

Vloerpeil

De wegen en het voetpad op de kavel liggen tenminste 1 meter boven het vastgestelde waterpeil. Het vloerpeil ligt tenminste 1,3 meter boven het waterpeil. Het waterpeil is vastgesteld op 1,92 meter onder NAP. Het huidige maaiveld is niet geheel vlak en ligt rond de 0,60 meter onder NAP.

Overgang van privé naar buitenruimte

De woningen op de begane grond hebben een directe toegang tot de privé buitenruimte en de daaraan grenzende openbare ruimte. De overgang van privé naar openbaar wordt met zorg vormgegeven. De erfafscheiding bestaat uit struiken of een haag van maximaal 0,6 meter hoog.

Noordrand van de kavel

Er wordt een strook van 1,5 meter gereserveerd om te verkopen aan het appartementencomplex Catsstaete. Bewoners op de begane grond van dit appartementencomplex kunnen hun tuinen uitbreiden, waarbij de erfafscheiding groen is. De grond wordt ingezet als groene bufferzone indien het niet mogelijk blijkt om deze te verkopen.

Na de strook van 1,5 meter voor de uitbreiding van de tuinen wordt nogmaals 1,5 meter ruimte gereserveerd tot het parkeren. Deze ruimte wordt in nader overleg met de Catsstaete ingericht met bijvoorbeeld een haag, vlechtheg, regentuin, bomen of struikgewas. De afscheiding tussen het parkeerterrein en het appartementencomplex moet ervoor zorgen dat er geen lichten van auto's naar binnen schijnen in de woningen op de begane grond van de Catsstaete.



Muurreliëf van de toren van Babel



Tegeltableau



Groene erfafscheiding

Clock House Gardens, Verenigd Koninkrijk (Stockwool,

Buitenruimte

Met de inrichting van de buitenruimte wordt ingezet op het vergroenen van de buurt en het verbeteren van de waterstructuur. Deze ontwerpprincipes zijn leidend bij de inrichting van de buitenruimte.

Daarbij kan gedacht worden aan de volgende groenelementen:

- groen tenzij: zo min mogelijk verharding toepassen;
- de parkeerplaatsen in grasbeton uitvoeren, met een uitstapstrook die geschikt is voor senioren;
- de parkeerplaatsen omzomen met struiken, bomen en/of een haag;
- minimaal 8 bomen terug planten waarmee een schaduwrijke verblijfsplek wordt gecreëerd;
- toepassen van inheemse, gebiedseigen beplanting;
- toepassen van verschillende soorten vegetatie (gras, struikgewas en bomen);
- nest en broedvoorzieningen voor vogels;
- nestvoorzieningen voor vleermuizen;
- insecten schuilplaatsen;
- vleermuisvriendelijke verlichting;
- horizontaal en verticaal groenoppervlak worden in samenhang met elkaar ontworpen.

Daarbij kan gedacht worden aan de volgende waterelementen:

- afkoppelen van de hemelwaterafvoer;
- regentuin waarin regenwater kan infiltreren;
- waterminnende vegetatie langs de watergang.

De buitenruimte wordt in overeenstemming met de LIOR van de gemeente Sliedrecht ingericht.

Wandelen

De parkeerplaats wordt vrij toegankelijk voor voetgangers zodat zij een ommetje kunnen lopen in de buurt. Daarbij wordt extra aandacht besteed aan de verkeersveiligheid op de parkeerplaats. Struiken, hagen en bomen moeten het zicht op voorbijgangers niet volledig belemmeren.

Spelen

Uit het gemeentelijke beleid en omgevingsgesprekken blijkt dat er behoefte is aan spelen voor kinderen van 0 tot en met 11 jaar. In het ontwerp is een ruimte gereserveerd om een speelvoorziening met zitgelegenheid aan te leggen. Deze moet op een natuurlijke manier ingepast worden in de groene omgeving.



Parkeren in combinatie met groen

The Hudsons, Rotterdam (Orange Architects, Sebastian van Damme, 2023)



Grasbeton en uitstapstroken

Dordrecht



Singel met vegetatie

Kysthus I en II, Dtenemarken (Lundgaard & Tranberg Arkitekter)



Regentuin

Kysthus I en II, Dtenemarken (Lundgaard & Tranberg Arkitekter)



Indicatieve inrichting van de kavel

- Voetpad
- Groen
- Bestaande boom
- Nieuwe boom
- Water
- Gebouw
- Accent aan plein
- Parkeerplaats
- Struik of haag
- ▲ schaal 1:500

6. Duurzaamheid

Energieverbruik

Het nieuwe gebouw is energieneutraal (ENG) en energieverbruik wordt zo veel mogelijk beperkt door de toepassing van architectonische ontwerpprincipes die de warmte- en koelbehoefte verminderen. Denk daarbij aan een zongerichte oriëntatie, het benutten van thermische accumulatie, compact bouwen en zonwering.

De appartementen worden duurzaam verwarmt. Bij het bepalen van de warmtebron hanteert de gemeente Sliedrecht de volgende voorkeursvolgorde:

1. Direct bruikbare warmte: aansluiting op het warmtenet van HVC om in de warmtebehoefte te voorzien.
2. Op te waarden warmte: warmte uit omgevingswarmte, zoals oppervlaktewater en andere vormen van laagtemperatuur restwarmte, ondiepe geothermie en (ventilatie)lucht.
3. Te maken warmte: bijvoorbeeld groene waterstof en groen gas.

In het energiebeleid is een onderbouwing en toelichting op deze voorkeursvolgorde voor warmtebronnen opgenomen. Ook staat daar informatie over de beschikbare warmtebronnen en de warmteoptie per buurt die de laagste maatschappelijke kosten heeft (perspectiefkaart).

Elektrisch rijden

In het Besluit bouwwerken leefomgeving is de verplichting opgenomen om bij woningbouw met meer dan 10 parkeervakken op hetzelfde terrein elk parkeervak te voorzien van leidinginfrastructuur (loze leidingen) voor de aanleg van laadpunten.

Gemeentelijke praktijk richtlijn gebouw

Binnen de regio Drechtsteden worden onderstaande minimale scores voor de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn Gebouw (GPR Gebouw) gehanteerd.

GPR Gebouw	Score
Energie & Milieu	8,5
Gezondheid	8
Gebruikskwaliteit	8,5
Toekomstwaarde	7,5



Gemeente
Sliedrecht