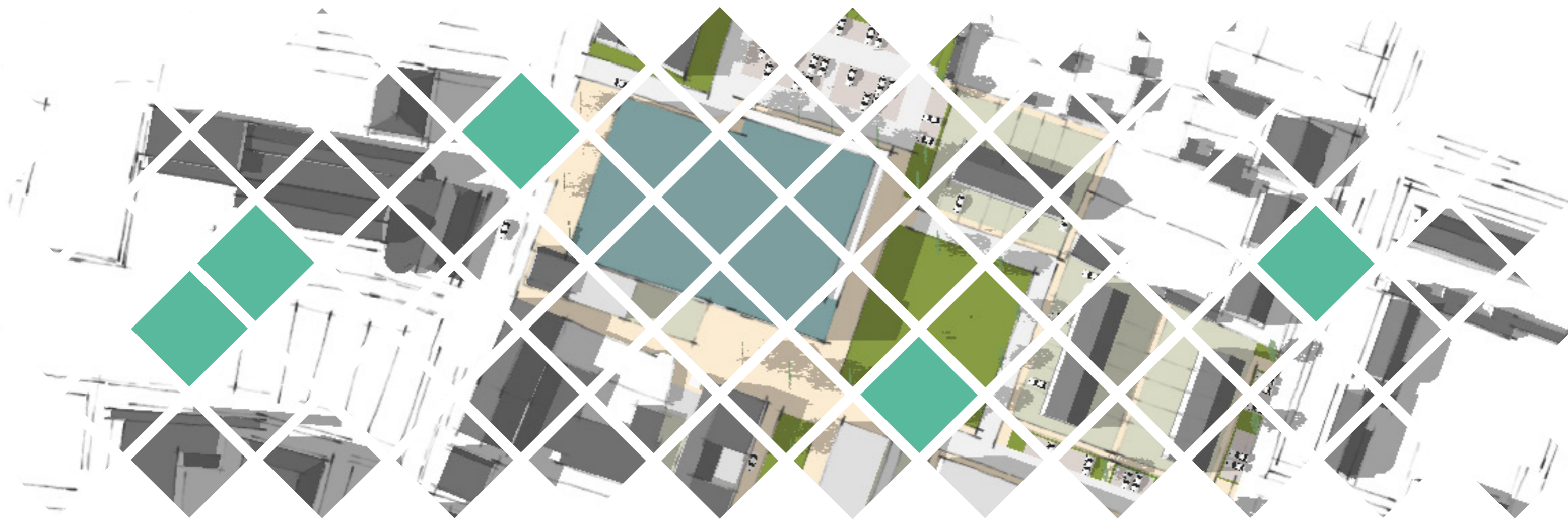


stedenbouwkundige kaders

DORPSHUIS, ZEELAND

25 mei 2020



stedenbouwkundige kaders

DORPSHUIS, ZEELAND

25 mei 2020

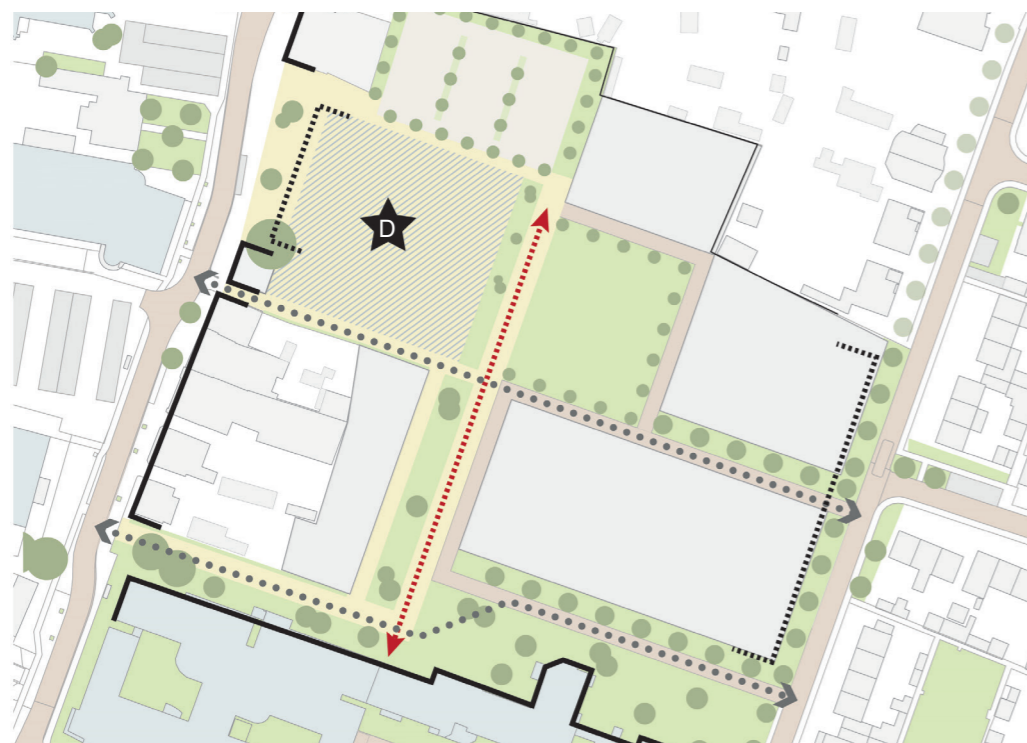
datum	25 mei 2020
projectnummer	08418019
auteur	K. Willemsen
contact	073 623 1313
	info@bureauverkuylen.nl
	www.bureauverkuylen.nl

1. INLEIDING

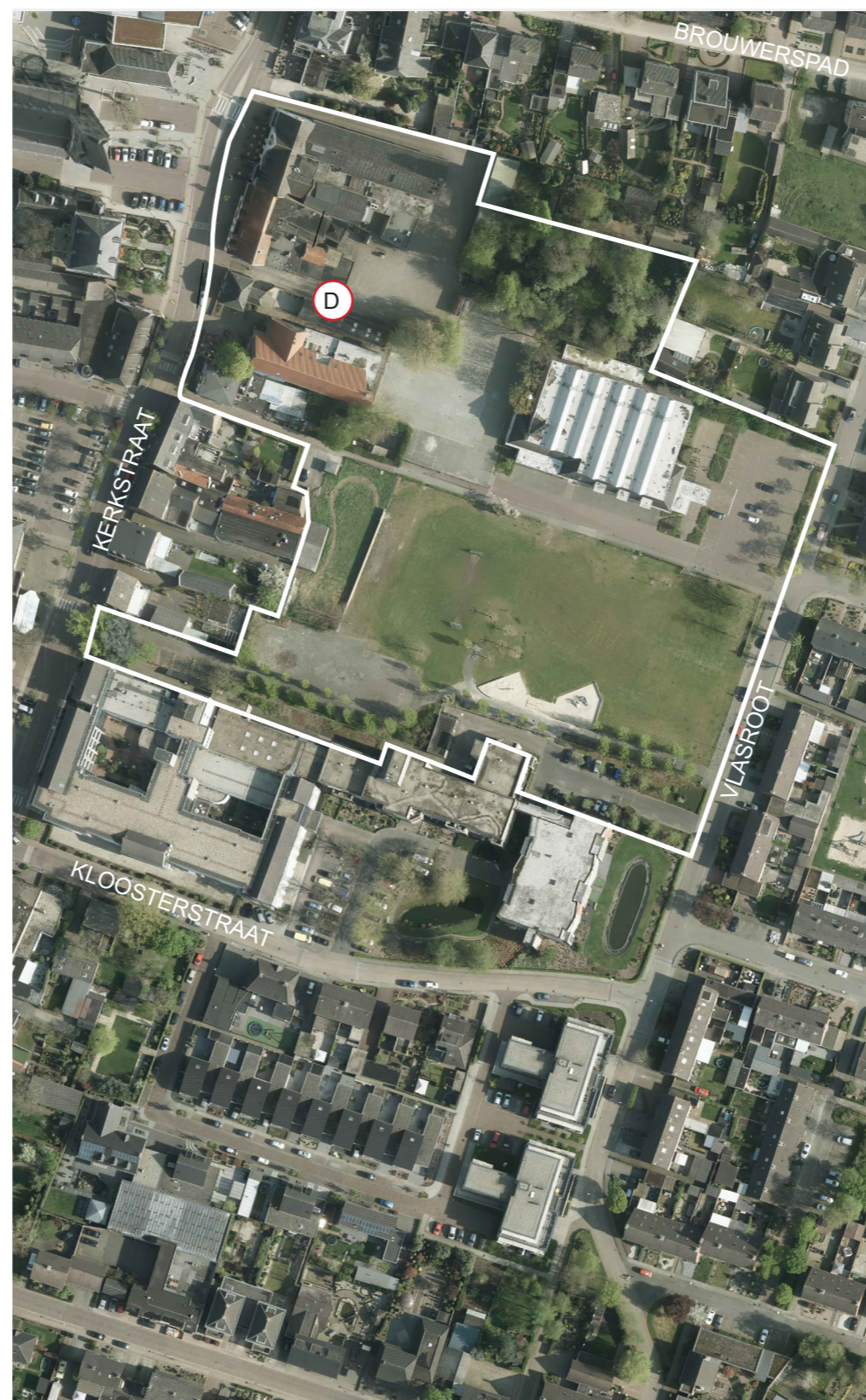
1.1 OPGAVE

De gemeente Landerd heeft een visie voor het centrum van het dorp Zeeland opgesteld. Onderdeel van deze visie is een nieuwe invulling van het deelgebied 'Kerkstraat Oost'. Het betreft het gebied dat globaal is gelegen tussen de Kerkstraat, Brouwerspad, Vlasroot en de Kloosterstraat in Zeeland (hiernaast wit omlijnd). In het gebied staan sporthal De Hekel, het Parochiehuus en stonden voorheen de basisscholen Vlasgaard en Wizzert en kinderdagverblijf De Vlieger. De gemeente Landerd heeft Bureau Verkuylen gevraagd mee te denken over een passende invulling voor dit gebied dat midden in de dorpskern ligt. Hiervoor is reeds een stedenbouwkundige gebiedsvisie vastgesteld. Belangrijk onderdeel van de visie is het ontwerp van een nieuw dorpshuis waarin onder andere de sporthal en de bibliotheek een nieuwe plek krijgen. Dit multifunctionele gebouw (D op afbeeldingen) krijgt een prominente plek aan de dorpsader (de Kerkstraat) en vervult met de maatschappelijke invulling een belangrijke plek in het centrum van Zeeland.

In dit document worden de stedenbouwkundige kaders voor het ontwerp van het multifunctionele gebouw (hierna 'dorpshuis') uiteengezet. In de reeds opgestelde visie zijn al een aantal aspecten benoemd. De visie is dan ook sterk verbonden met dit document en dient als een van de kaders voor het ontwerp.



1.1 HOOFDSTRUCTUUR



1.2 LOCATIE

- BEBOUWING**
-  bestaande bebouwing
 -  centrumfuncties
 -  nieuwe woonblok
 -  voorgeveloriëntatie
 -  zoekgebied sporthal/dorpshuis
 -  nieuw front met verblijfsgebied
- ONTSLUITING**
-  auto ontsluiting
 -  voetgangersgebied
 -  parkeren
 -  entree parkeerterrein
 -  mogelijke verbinding auto
 -  doorgang gebouw
 -  entree
- GROEN**
-  plantsoen
 -  groen/paden/parkeren
 -  losse bomenstructuur
 -  sport en spel
 -  verblijfsplek
 -  water



1.3 VISIE KERKSTRAAT-OOST

1.2 VISIE KERKSTRAAT-OOST

Voor de gehele visie wordt verwezen naar het vastgestelde document ([link](#)). In voorliggend document zijn alleen de visiekaart en een beknopte toelichting op de visie opgenomen.

Het nieuwe dorps huis krijgt een duidelijk nieuw front aan de Kerkstraat. Het Parochie huis kan hierbij (in welke vorm dan ook) behouden blijven of geïntegreerd worden in de nieuwbouw. De openbare ruimte vóór het dorps huis wordt ingericht als verblijfs gebied met ruimte voor groen en ontmoeting. Het bijbehorende parkeerterrein ligt dichtbij de Kerkstraat en is goed bereikbaar via de route over het verblijfs gebied langs Ambiance. Een groene inrichting zorgt voor een vriendelijke uitstraling en ontnemt het zicht op de achterkanten van de woningen aan het Brouwerspad. Omdat het parkeerterrein terzijde van het complex ligt is een heldere looproute naar de hoofdentree aan de Kerkstraat van belang.

Compostella en het nieuwe dorps huis zijn met elkaar verbonden door een groen voetgangers gebied met verblijfs kwaliteit dat ter hoogte van het dorps huis meer maat krijgt. Hier is een multifunctionele en levendige mix van sport, spel en ontmoeting mogelijk in een groene setting. Ook aan de zijde van de Kerkstraat ontstaat een pleinruimte die met groen wordt ingericht als verblijfs gebied. De inrichting van de openbare ruimte is hier eenduidig en vormt een samenhangend geheel waarbinnen het nieuwe gebouw centraal staat. Gezien de alzijdigheid en massa van het gebouw is de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van belang om deze plek de kracht te geven die het in potentie heeft.

De groene ruimte ten oosten van het dorps huis voorziet in een levendige buitenruimte die de schakel vormt tussen de openbare functies aan de Kerkstraat en de woonbuurt aan de oostzijde. Hier is ruimte voor sport en spel vanuit de sporthal/scholen, speelplekken, buurtinitiatieven en evenementen. De sporthal dient dan ook aan deze zijde van het dorps huis gerealiseerd te worden. Door de groene schakel te omkaderen met de (gesloten) gevels van het dorps huis (de sporthal) en de woningen ontstaat een heldere en prettige verblijfsruimte.

Binnen de ontwikkeling staan de woningen allemaal aan een rustige en aantrekkelijke straat waar voldoende ruimte is voor parkeren en groen. Met de situering van de woningen is ingespeeld op de bestaande omgeving en wordt bijvoorbeeld het zorgcomplex Compostella betrokken bij dit woongebied. Zo kan meer interactie en betrokkenheid tussen de verschillende bewonersgroepen ontstaan.

2 STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

2.1 STEDENBOUWKUNDIGE WANDEN

Het nieuwe complex krijgt vier sterk verschillende wanden met elk zijn eigen stedenbouwkundige werking. De stedenbouwkundige kaders voor de vier afzonderlijke wanden worden hierna beschreven en staan weergegeven op de kaart op de volgende pagina. Er wordt momenteel ook aan het voorontwerp stedenbouwkundig plan gewerkt (zie bijlage 1). De verdere uitwerking van de openbare ruimte rondom het dorps huis wordt mede bepaald door het ontwerp van het gebouw. In dit proces van vormgeving van het gebouw kunnen consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte ontstaan die nader afgestemd dienen te worden.

2.1.1 WAND KERKSTRAAT

De Kerkstraat is een belangrijke (verkeers)ader van Zeeland en maakt ter hoogte van het nieuwe complex onderdeel uit van het centrum. In de huidige situatie bestaat deze zijde van het plangebied uit twee actieve horecazaken, één leegstaande horecazaak, een woning en het Parochie huis (bibliotheek). Deze stedenbouwkundige wand vormt mede door de leegstand en het verschillende gebruik geen homogeen geheel. Een herinvulling van dit gebied dient de kwaliteit in het centrum terug te brengen.

Het nieuwe complex dient een duidelijk nieuw front aan de Kerkstraat te krijgen. Het gebouw geeft hiermee een nieuw gezicht aan dit deel van het centrum. Een entreeplein met verblijfskwaliteit, mogelijke horecaplekken en een fietsenstalling krijgen hier de ruimte. Door aan deze zijde de hoofdentree van het complex te plaatsen wordt de publieksaantrekkende werking van het entreeplein versterkt.

Aan de overzijde van de Kerkstraat liggen de cultuurhistorische gebouwen H. Jacobus de Meerdere kerk en de Pastorie. Ook het Parochie huis binnen het plangebied doet mee met dit cultuurhistorische ensemble. Omdat het nieuwe complex hoe dan ook een relatie met dit ensemble aan de overzijde aangaat, dient er zorgvuldig gekeken te worden naar de architectuur. Het Parochie huis mag gesloopt worden, kan behouden blijven of kan worden geïntegreerd in de nieuwbouw. De monumentale kastanjeboom voor het Parochie huis dient bij voorkeur behouden te blijven, mits uit nader onderzoek blijkt dat de toekomstverwachting van de boom dit rechtvaardigt. Bij de vormgeving van het nieuwe complex moet dus onderzocht worden of behoud een optie is op basis van een afweging tussen de levensduur van de boom en de urgentie van het bouwplan.

2.1.2 WAND PARKEERTERREIN

Het nieuwe parkeerterrein ten behoeve van het dorps huis (en met name de sporthal) wordt direct ontsloten op de Kerkstraat. De inrit is bereikbaar via de route over het verblijfsgebied langs *Ambiance*. Omdat het parkeerterrein terzijde van het complex ligt is een heldere looproute naar de hoofdentree aan de Kerkstraat van belang. De vormgeving van het nieuwe complex dient hierin ondersteunend te zijn. De doorgang tussen de bestaande bebouwing van *Ambiance* en het bouwvlak van het nieuwe complex bedraagt circa 11 meter. Omdat de hoogte van *Ambiance* bestaat uit een goot- en nokhoogte van circa 4 en 7 meter heeft, dient de nieuwbouw hier niet te hoog te zijn, op een grotere afstand te liggen of voorzien worden in een levendige plint. Zodoende wordt er een prettige doorgang voor zowel voetgangers als auto's gecreëerd. Het feit dat deze zijde met het parkeerterrein een functionele inrichting heeft wil niet zeggen dat de architectuur hier minder belangrijk is. Het vormt de zijde die mensen voor het eerst goed zien wanneer ze de auto uitstappen en waar ze langs lopen als ze richting de entree gaan. Daarnaast dient dit terrein ook voor evenementen gebruikt te kunnen worden. Een fraaie architectuur met mogelijk interactie met het leven binnen dient hier de aandacht te krijgen.

2.1.3 WAND SPORTVELD

Een belangrijk uitgangspunt bij de totstandkoming van de visie was de relatie tussen het complex en een buitenruimte waar gesport kan worden. Het groen aan de oostzijde van het complex voorziet hierin en dient tegelijkertijd als groen en speelveld voor de nieuwe en bestaande woonbuurt. Drie van de vier wanden van deze groene verblijfsruimte betreffen de gevels van de nieuwe woningen. De westelijke wand van het nieuwe complex is de vierde wand en is daarmee dus ook onderdeel van de nieuwe woonbuurt. Het complex heeft daarmee een centrale ligging in het nieuwe plan. Dit vraagt om een bijzondere invulling van de gevel waarbij interactie een meerwaarde is. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van transparante delen, een deels terugliggende gevel, te openen geveldelen (voor een samenvoeging van binnen- en buitensporten), of door bijvoorbeeld de toepassing van sportvoorzieningen (bijvoorbeeld een klimwand of tribune). Dit soort toepassingen dienen te voorkomen dat het hoge gebouw een te eentonig en massief karakter krijgt. Ook het toepassen van een groene gevel draagt bij aan een aangenamer leefklimaat. De openbare ruimte direct voor de gevel is ook onderdeel van het voetgangersgebied dat een samenhangend geheel rondom het hele complex vormt.



2.1 STEDENBOUWKUNDIGE KADERS

2.1.4 WAND COMPOSTELLA

Het verzorgingstehuis Compostella van Brabant Zorg heeft een geweldige ligging, midden in het dorp, pal aan de hoofdstraat en nabij alle voorzieningen aan. Vanwege de huidige erfafscheidingen (hoge hekwerken) is de kwaliteit van de verbinding met het dorp aan de noordkant slecht. In het nieuwe stedenbouwkundige plan wordt deze noordzijde open gebroken en komt er een directe verbinding tussen Compostella en het nieuwe dorps huis. De verbinding wordt gevormd door een groen voetgangersgebied met verblijfskwaliteit dat ter hoogte van het dorps huis (met sporthal) meer maat krijgt. Hier is een multifunctionele en levendige mix van sport, spel en ontmoeting mogelijk in een groene setting. Aan deze zijde dient dan ook de zuidelijke entree van het nieuwe complex aan het 'interne' entreeplein te komen. In de huidige situatie staan er twee volwassen bomen ter plaatse van het entreeplein die bij voorkeur behouden dienen te blijven. Bij de vormgeving van het nieuwe complex moet onderzocht worden of behoud een optie is op basis van een afweging tussen de levensduur van de boom en de urgentie van het bouwplan. De bebouwing achter Mijn Café wordt gesloopt en krijgt een nieuwe invulling. Er is nog geen definitief ontwerp beschikbaar. Voorlopig liggen er ideeën voor een 1- of 2-laags gebouw met een patio in het midden dat ruimte biedt aan twee appartementen. Deze nieuwe invulling geeft de mogelijkheid om de langzaam verkeersverbinding tussen het centrum en Kerkstraat-Oost meer uniformiteit te geven en aan deze verbinding een voorkant te realiseren (sociale controle). Voor een deel zal de achtergevel van dit gebouw dus samenvallen met de zuidgevel van het nieuwe complex.

2.2 BOUWHOOGTES

Het nieuwe dorps huis neemt een bijzondere positie in binnen het bestaande en nieuwe stedenbouwkundige weefsel. Enerzijds dient het gebouw zich prominent te presenteren aan de entreepleinen en anderzijds doet het complex mee in de dorps schaal van de nieuwe woonbuurt. Ook qua bouwhoogtes hebben de vier wanden ieder zijn eigen voorschriften.

2.2.1 BOUWHOOGTE WAND KERKSTRAAT

Het nieuwe front aan de Kerkstraat vormt een nieuwe stedenbouwkundige wand aan het centrum. De tegenover gelegen bebouwing van de Pastorie en de kerk vormen de andere stedenbouwkundige wand van de Kerkstraat. De direct tegenover gelegen Pastorie heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 10 en 15 meter. De bestaande bouwhoogte van het Parochiehuis betreft circa 10,5 meter. Gezien de afstand tot de Kerkstraat en tot de tegenovergelegen bebouwing mag het nieuwe

complex ook een dergelijke hoogte hebben, mede gezien de het functionele karakter dat deze gevel heeft voor het entreeplein. De maximale goot- en bouwhoogte van deze zijde betreft daarmee 10 meter.

2.2.2 BOUWHOOGTE WAND PARKEERTERREIN

Belangrijk aspect aan deze zijde is de beleving van het gebouw voor de voetgangers. Het pad direct langs het gebouw verbindt het entreeplein met het nieuwe woon- gebied. Ook het parkeerterrein is aangesloten op deze route. Het pad ligt direct tegen het bouwvlak aan. Ter hoogte van de doorgang bij Ambiance mag er qua goot- en bouwhoogte aangesloten worden op de zijde Kerkstraat. Voorwaarde hierbij is wel dat er sprake dient te zijn van een levendige plint, omdat dit deel van het gebouw onderdeel is van de route van het parkeerterrein naar het entreeplein. Ter voorkoming van een te massaal karakter van het complex direct aan het pad en de parkeerplaats, dient de goothoogte lager te zijn dan de maximale goot- en bouwhoogte aan de Kerkstraatzijde. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 9 en 10 meter. Tot slot dient het complex aan deze zijde wel uitstraling te hebben.

2.2.3 BOUWHOOGTE WAND SPORTVELD

Het gevelbeeld aan deze zijde dient vorm te geven aan twee belangrijke aspecten. Enerzijds dient er sprake te zijn van een goede overgang naar de nieuwe woningen en anderzijds mag er sprake te zijn van een prominente gevel aan het entreeplein. Aan de noordzijde van het sportveld komen woningen met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 11 meter. De meest linker woning en het complex komen relatief dicht bij elkaar te staan waardoor een te hoge goothoogte van het complex voor een benauwde ruimte zorgt. Daarnaast is er sprake van schaduwwerking op de voor- en zijgevel en achtertuin van de betreffende woning. Ook is deze noordwesterlijke hoek verbonden met de zijde aan het parkeerterrein. De maximale goot- en bouwhoogte van het complex worden vanaf de parkeerplaats doorgezet en bedragen hier dan ook respectievelijk 9 en 10 meter.

Het geveldeel aan de kant van de zuidhoek dient juist de relatie met het entreeplein op te zoeken en staat in de zichtlijn vanaf de nieuwe woonstraat die vanaf de Vlasroot het plangebied in loopt. Deze prominente plek mag daarom kracht bijgezet worden door een hogere goothoogte. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen hier 10 meter. De precieze ligging van de scheiding in goothoogtes (9 en 10 meter) is op deze hoek flexibel en dient tijdens het ontwerpproces beoordeeld te worden.

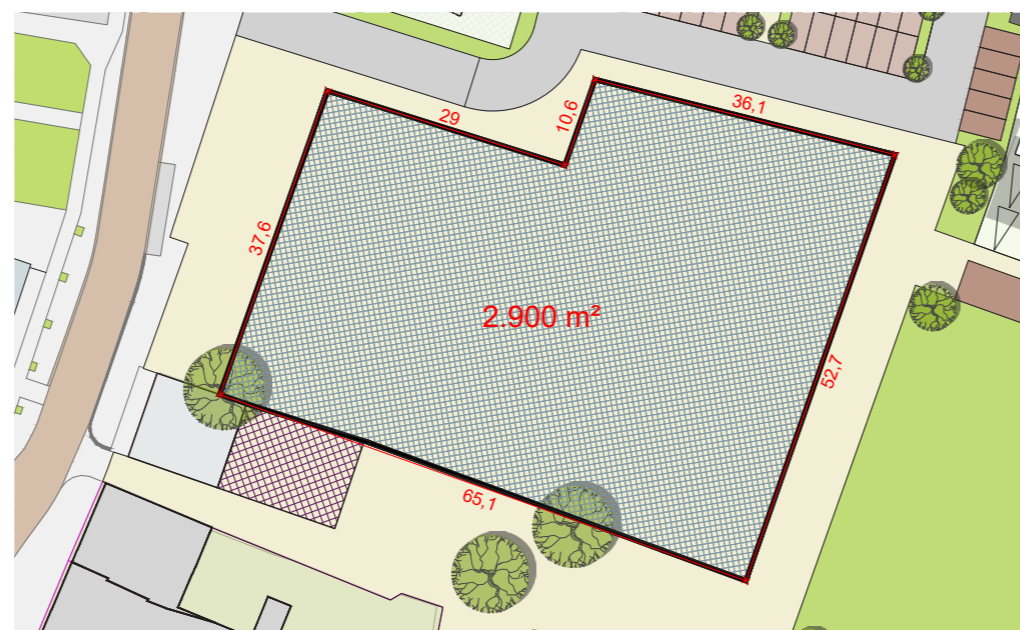
2.2.4 BOUWHOOGTE WAND COMPOSTELLA

De ligging van deze wand aan het entreeplein en de hiervoor beschreven zichtlijn geven aanleiding om de maximale goot- en bouwhoogte hier op 10 meter te zetten. Gezien de ligging van het gebouw ten opzichte van de doorgang naar de Kerkstraat en de nieuwbouw die er tussen in ligt geldt deze goot- en bouwhoogte voor de hele zuidzijde.

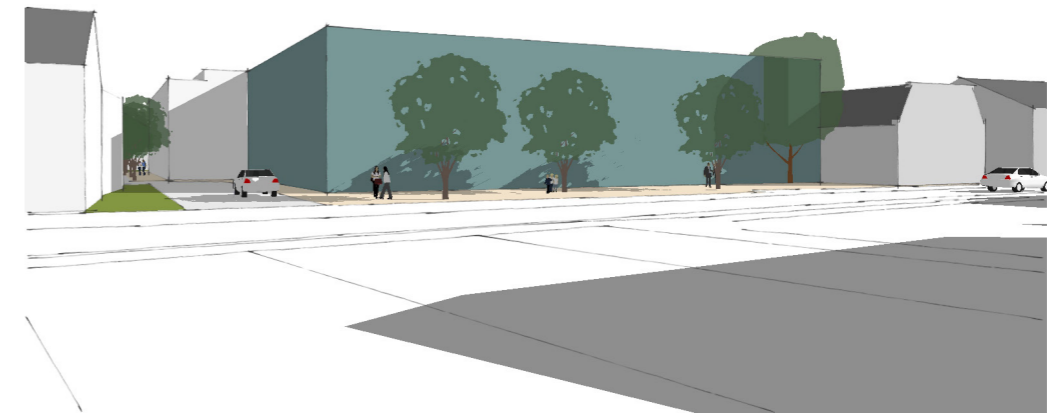
2.3 BOUWVLAK

Op basis van de stedenbouwkundige visie is er een voorontwerp stedenbouwkundig plan (VO) opgesteld. In dit VO (zie bijlage 1) is het bouwvlak voor het nieuwe complex opgenomen zoals te zien is op figuur 2.2 (en in bijlage 2). Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 2.900 m² en een diepte van 65 meter. Het bouwvlak is zo opgezet dat er twee mogelijke oriëntatie-richtingen van de sporthal zijn. De breedte varieert van 37,6 meter aan de Kerkstraat tot 52,7 meter aan de zijde van het sportveld.

Aan de zijde van de Kerkstraat dient er rekening gehouden te worden dat mogelijk niet het gehele bouwvlak kan worden benut vanwege het behoud van de kastanjeboom en de zij-ingang van Mijn Café. Dit geldt ook voor de twee volwassen bomen aan het andere entreeplein. Nader onderzoek moet uitwijzen of behoud van de bomen realistisch is. In deze afweging weegt het ontwerp voor het dorps huis ook zwaar mee, wat er toe kan leiden dat verwijderen noodzakelijk is.



2.2 BOUWVLAK



2.3 ZICHT VANAF DE KERKSTRAAT



2.4 ZICHT VANUIT DE NIEUWE WOONSTRAAT VANAF DE VLASROOT



2.5 ZICHT OP ENTREEPLEIN ZUIDZIJDE

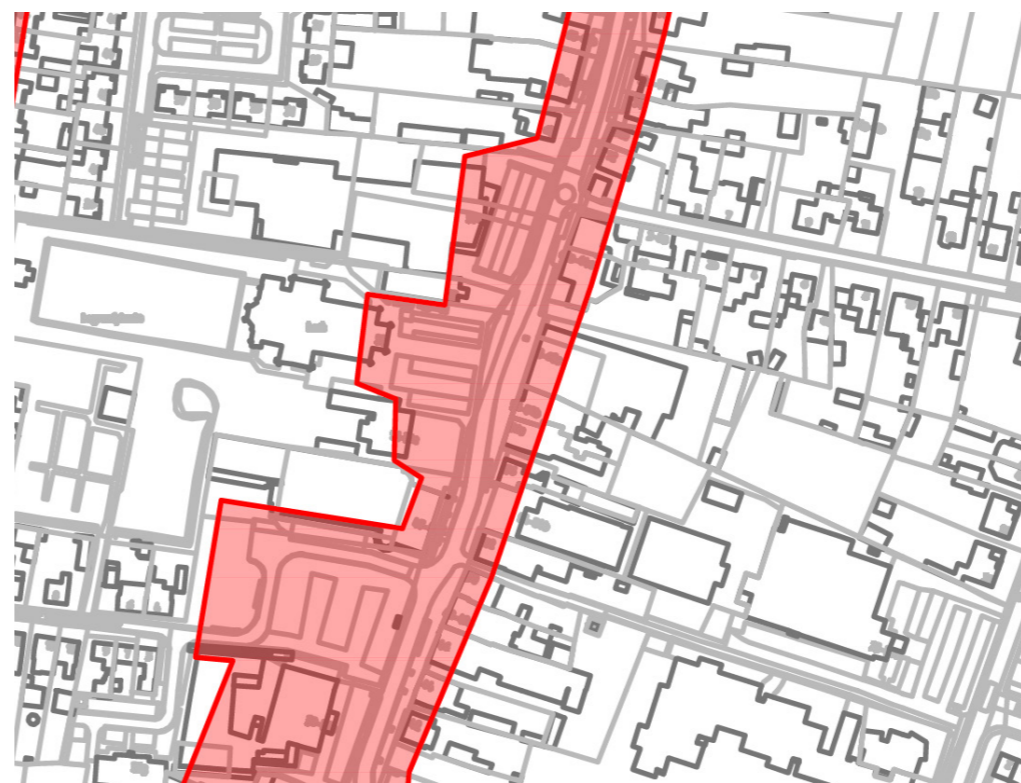
3 BEELDKWALITEIT

Voorgaande stedenbouwkundige kaders geven de minimale en maximale maten aan. Differentiatie binnen de gestelde kaders wordt gewaardeerd en kan zorgen voor een bijzonder gebouw op een bijzondere plek.

Voor het nieuwe complex wordt geen apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Derhalve is de reguliere Welstandsnota (6 juli 2017) van toepassing. Voor een deel van de locatie geldt "welstandsniveau 1". Hieronder vallen de gebieden die van hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde zijn. De Kerkstraat vormt de historische as van het dorp Zeeland. Langs de straat staan zowel een aantal rijksmonumenten als diverse beeldbepalende gebouwen. De Kerkstraat is dan ook in zijn geheel aangewezen als "welstandsniveau 1". Met deze gebiedsclassificatie wordt bereikt dat nieuwbouw- of verbouwplannen streng worden beoordeeld. Dat betekent dat ten aanzien van de hoofdaspecten en de secundaire aspecten streng wordt beoordeeld of ze aan de algemene welstandscriteria voldoen. Ook detailsaspecten zoals kleuren en materiaalgebruik van kleinere onderdelen worden getoetst. Zodoende wordt gewaarborgd dat deze plannen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de gehele straat.

Vanwege de vele soorten bebouwing is het niet mogelijk om voor deze gebieden exacte aanvullende welstandscriteria op te stellen. Enkele aandachtspunten zijn:

- De vormgeving van de nieuwe bebouwing dient op extra zorgvuldige wijze te worden ingepast in het bestaande straatbeeld.
- Eigentijdse bebouwing is wel mogelijk, maar door ook overeenkomsten met de bestaande omliggende bebouwing aan te brengen dienen te grote verschillen met de omgeving te worden voorkomen. Dit geldt vooral voor de hoofdaspecten van een plan, maar geldt daarnaast ook voor de secundaire aspecten.
- Reclame-uitingen worden in deze gebieden extra streng beoordeeld.
- Grote gebouwen met grote doorgaande gevels en/of platte daken zullen normaliter niet in de bestaande omgeving kunnen worden ingepast. Door massa- en gevelopdeling moeten grotere gebouwen in de omgeving passen.
- Als gebouwen een speciale (openbare) functie vervullen kan een wat meer afwijkend uiterlijk (vormtaal) passend zijn, zodat deze speciale functie daarmee juist herkenbaarder wordt.



3.1 WELSTANDSNIVEAU 1

Het ontwerp wordt op basis van de welstandsnota voornamelijk beoordeeld op de inpasbaarheid binnen het bestaande straatbeeld. Het complex moet zich kunnen voegen in de dorpse structuur maar mag tegelijkertijd een afspiegeling zijn van de huidige moderne tijd. Daarnaast spelen de tegenovergelegen cultuurhistorisch gebouwen H. Jacobus de Meerdere kerk en de Pastorie een rol bij de beoordeling.

Op het overgrote deel van het complex geldt "welstandsniveau 2", het "normale" welstandsniveau. Hieronder vallen alle gebieden die niet onder de niveau 1 (hoog) of niveau 3 (laag/welstandsvrij) vallen. Bij het toetsen van bouwplannen in gebieden met dit welstandsniveau worden de hoofdaspecten van het plan streng beoordeeld, maar worden secundaire aspecten "normaal" beoordeeld. De detailsaspecten zullen meestal niet in de beoordeling meegenomen worden, behalve als sprake is van uitzonderlijk afwijkende waarden, zoals het gebruik van heel rare kleuren. Uiteraard zal het ontwerp van het complex ook in zijn geheel worden getoetst.



3.2 OVERZICHT VANAF DE KERKSTRAAT



3.3 DE PASTORIE



3.4 H. JACOBUS DE MEERDERE KERK



DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

