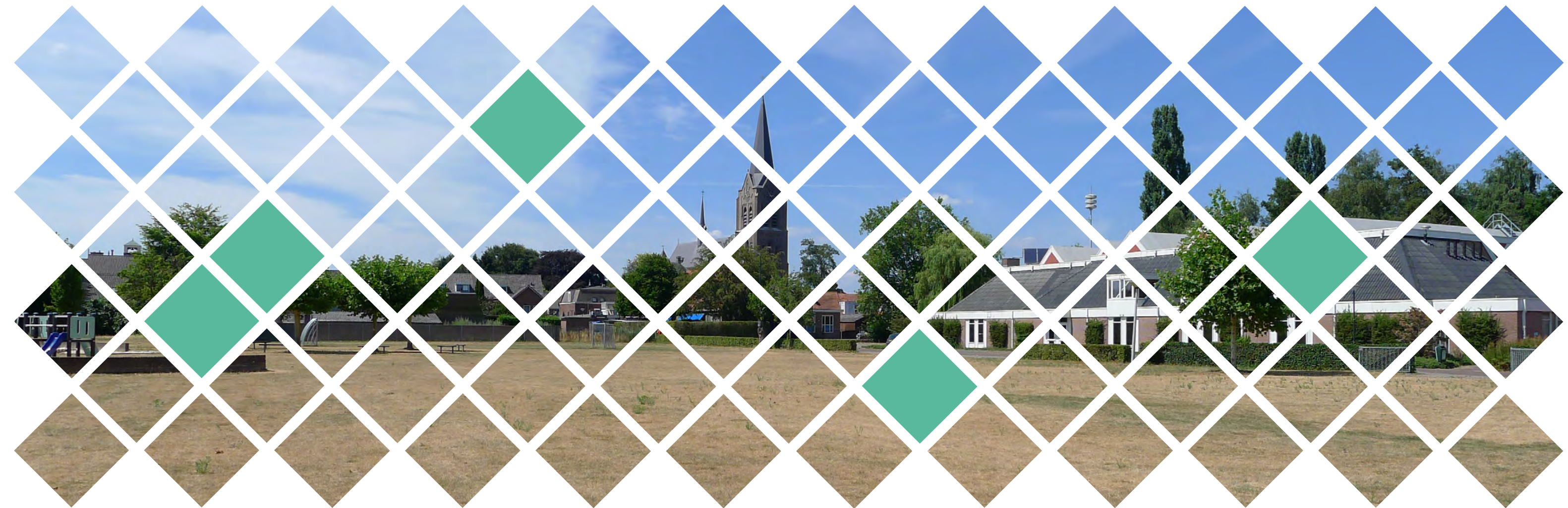


gebiedsvisie

KERKSTRAAT-OOST, ZEELAND

ontwerp augustus 2019



gebiedsvisie

KERKSTRAAT-OOST, ZEELAND

ontwerp augustus 2019

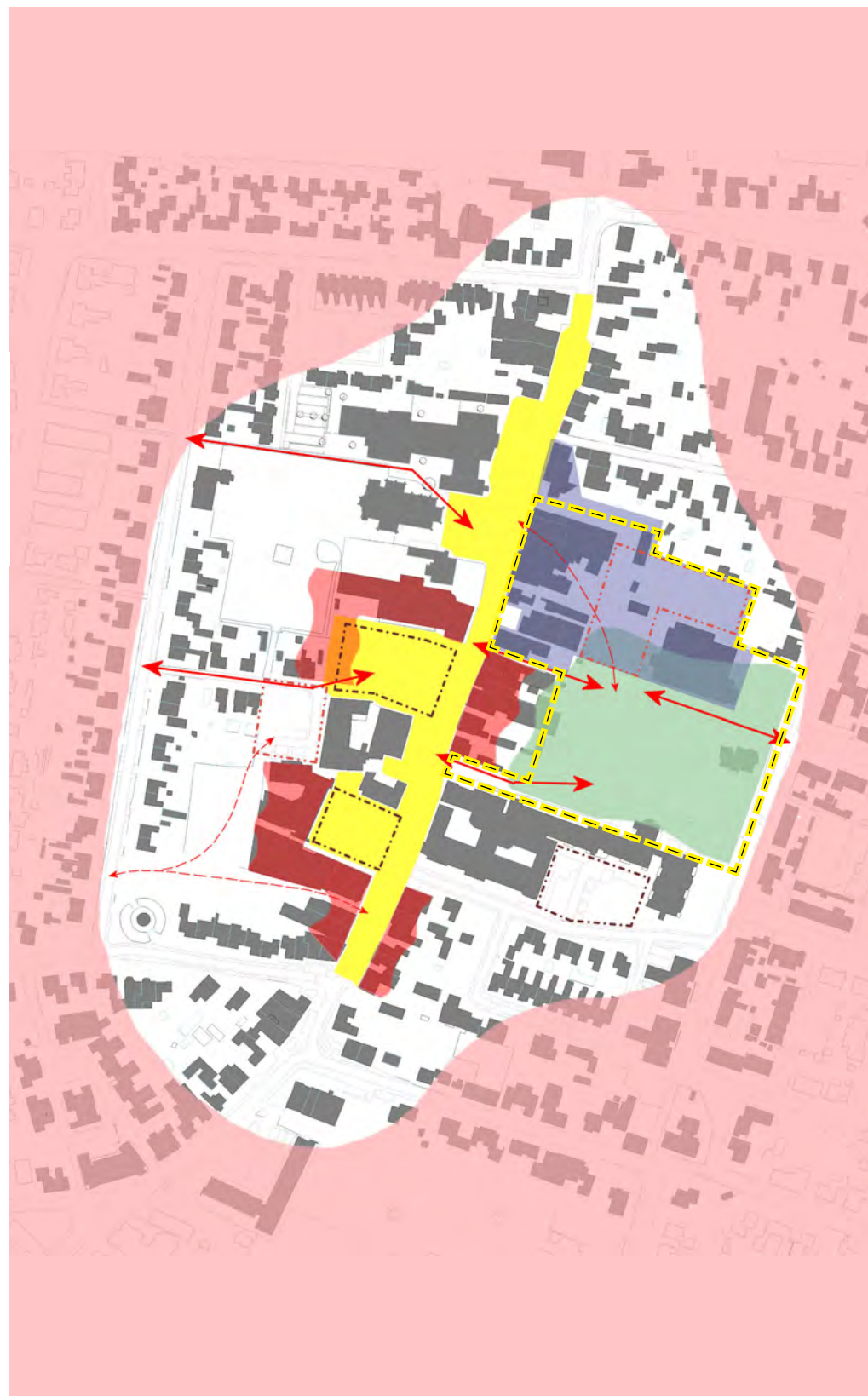
opdrachtgever	gemeente Landerd
contactpersoon	L. Hövels
documentstatus	ontwerp
documentversie	ON01
datum	15 augustus 2019
projectnummer	08418019
auteurs	H. van Griensven M. van Spaandonk K. Willemsen
contact	073 - 623 1313 info@bureauverkuylen.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	Opgave	7
2.	Gebiedshistorie	11
3.	Groenstructuur	13
4.	Verkeersstructuur	15
5.	Ruimtelijke structuur plangebied	17
6.	Randen	18
7.	Duurzaamheid	29
8.	Uitgangspunten	30
9.	Visie	31
10.	Ontsluiting en parkeren	32
11.	Beeldkwaliteit	33
12.	Vervolg	38



1.1 LUCHTFOTO LIGGING PLANGEBIED

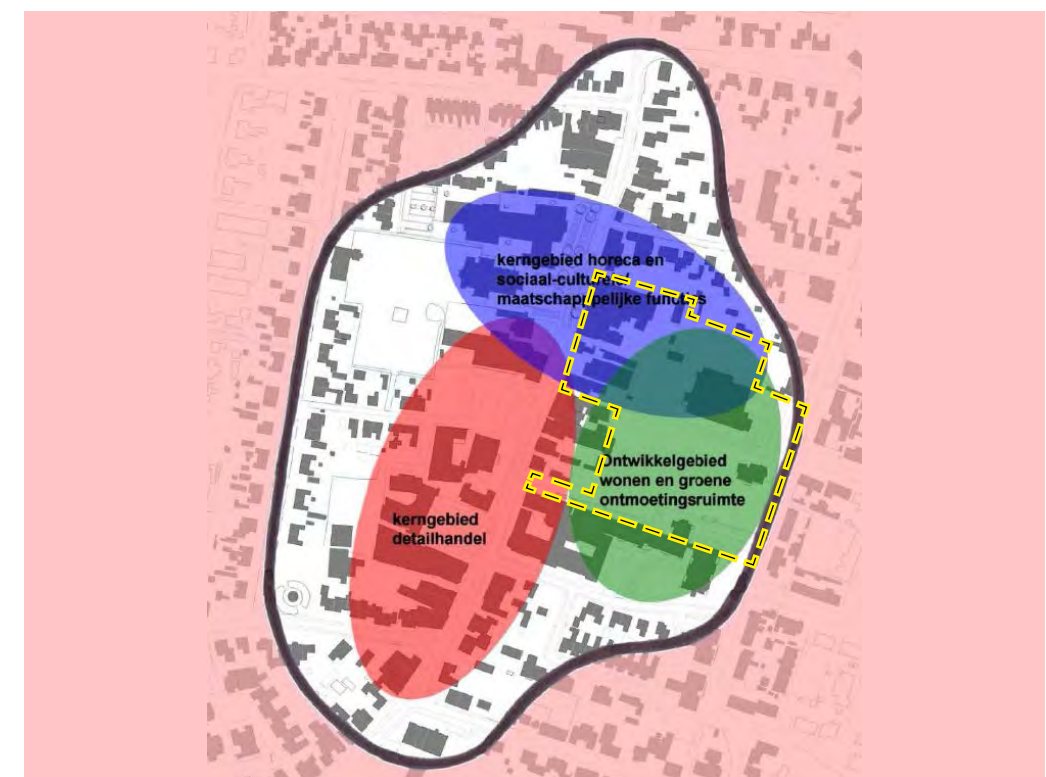


1.2 VISIEKAART CENTRUMVISIE ZEELAND

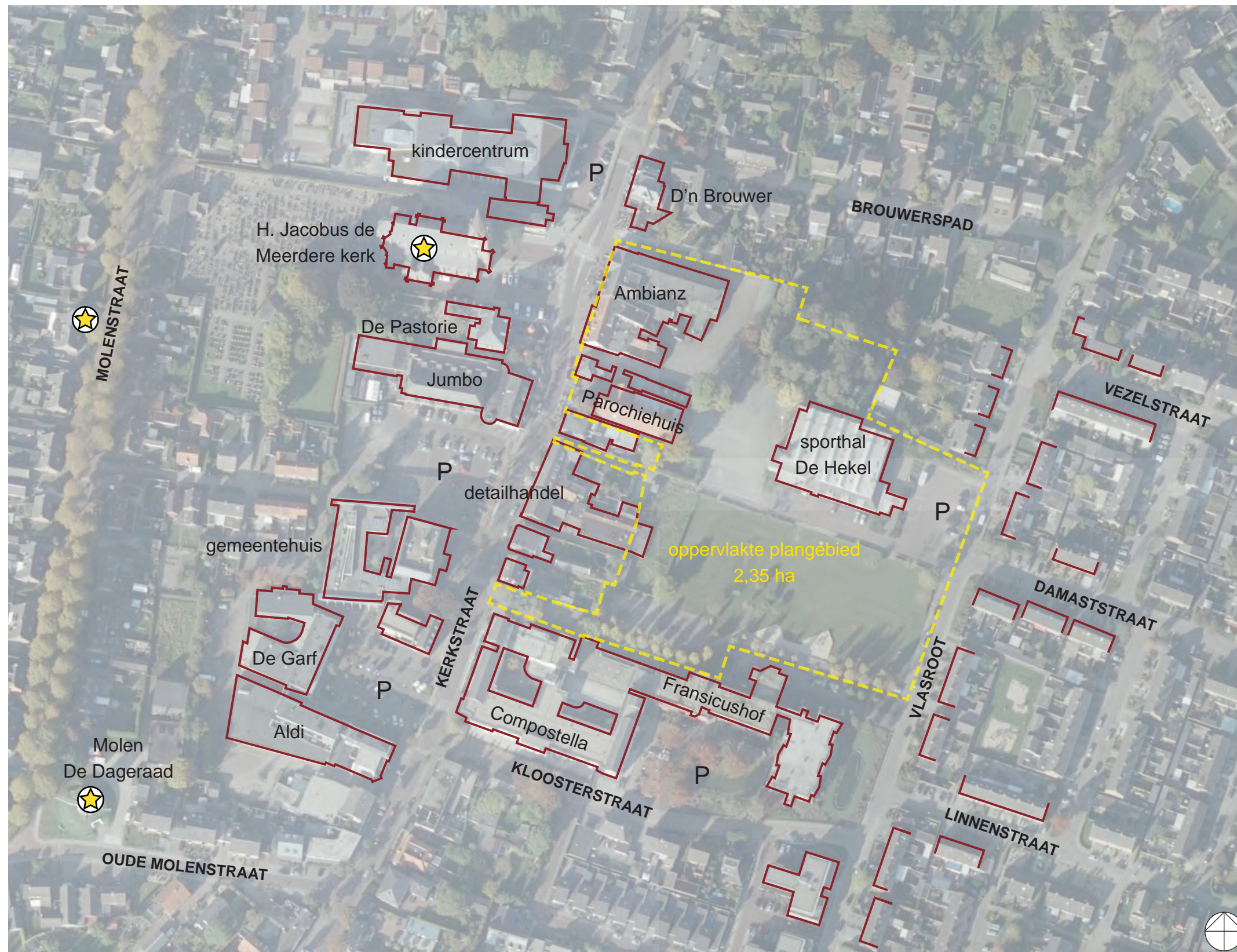
1. OPGAVE

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

- het plangebied ligt volgens Centrumvisie Zeeland in 'ontwikkelgebied wonen en groene ontmoetingsruimte' en 'zoekgebied uitwerking horeca en sociaal-cultureel/maatschappelijke functies'. Al deze functies dienen ontwikkeld te worden binnen het plangebied
- het plangebied heeft een nauwe verbinding met het centrum 'zoekgebied detailhandel en supermarkten', maar zal geen ruimte ontwikkelen voor deze functies
- het deelproject 'Kerkstraat' is inmiddels in uitvoering. In verschillende fasen wordt de openbare ruimte van het centrumdeel van de Kerkstraat en de aanliggende pleinen heringericht. Daarmee ontstaat een herkenbaar centrum met ruimte voor parkeren en verblijf en ontmoeten. De ontwikkelingen van Kerkstraat-Oost dienen hier op aan te sluiten



1.3 KERNGEBIED IN CENTRUMVISIE ZEELAND



1.4 LUCHTFOTO PLANGEBIED EN DIRECTE OMGEVING



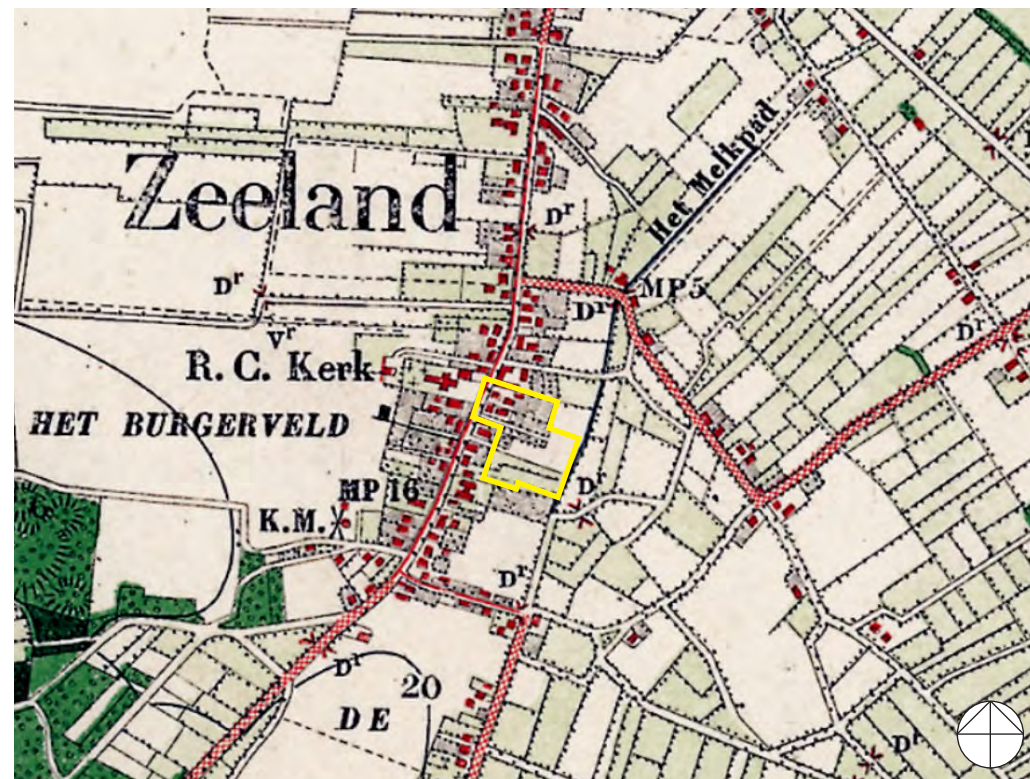
1.5 FUNCTIEKAART CENTRUM

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

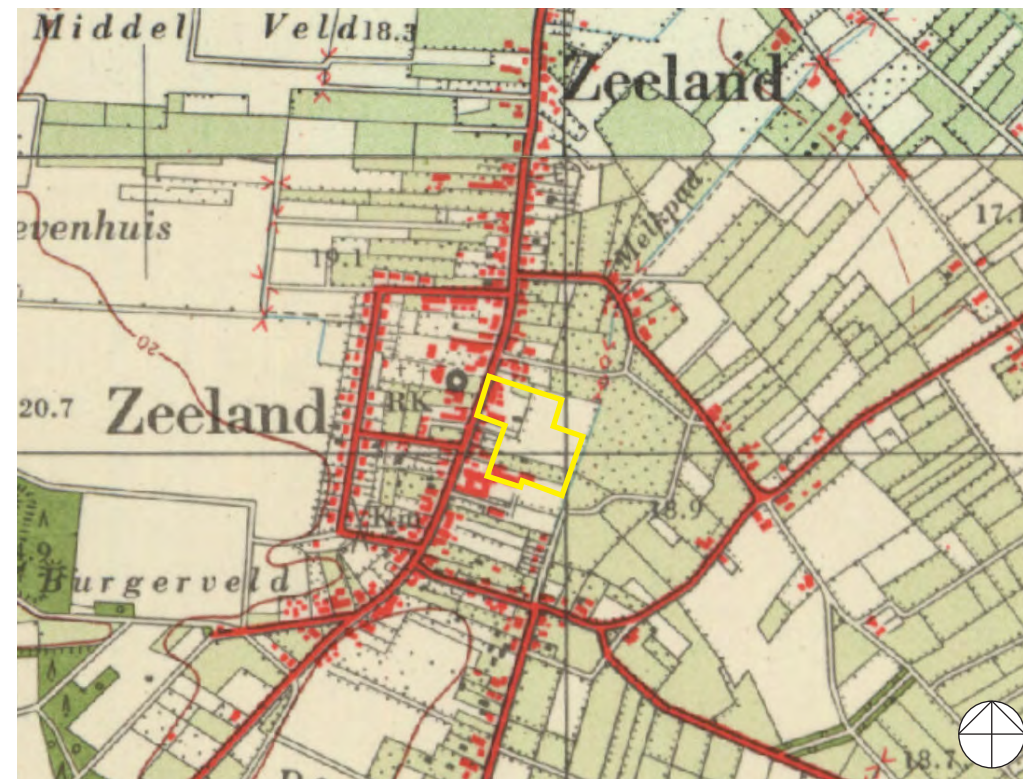
- het plangebied ligt nabij diverse centrumfuncties. Het beleid richt zich op het behoud/versterking en concentratie van deze functies aan de Kerkstraat
- in het plangebied ligt de nadruk op ontwikkeling van een groene ontmoetingsplek, wonen en maatschappelijk georiënteerde functies



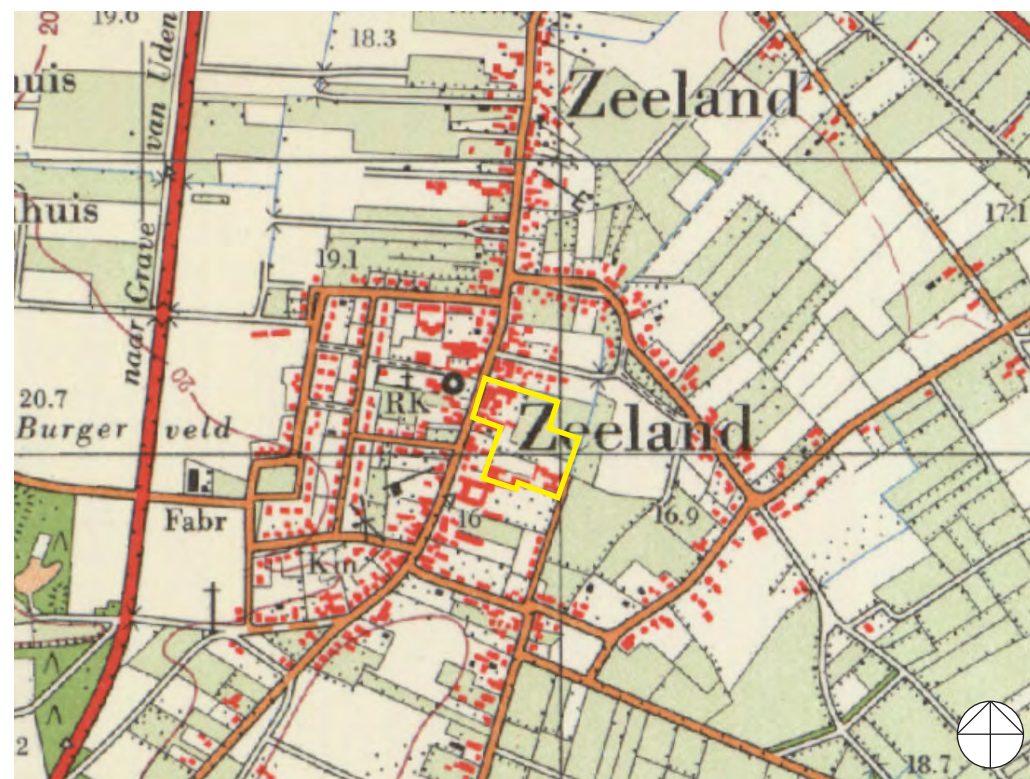
1.6 ZICHT VANAF DE VLASROOT OP HET PLANGEBIED



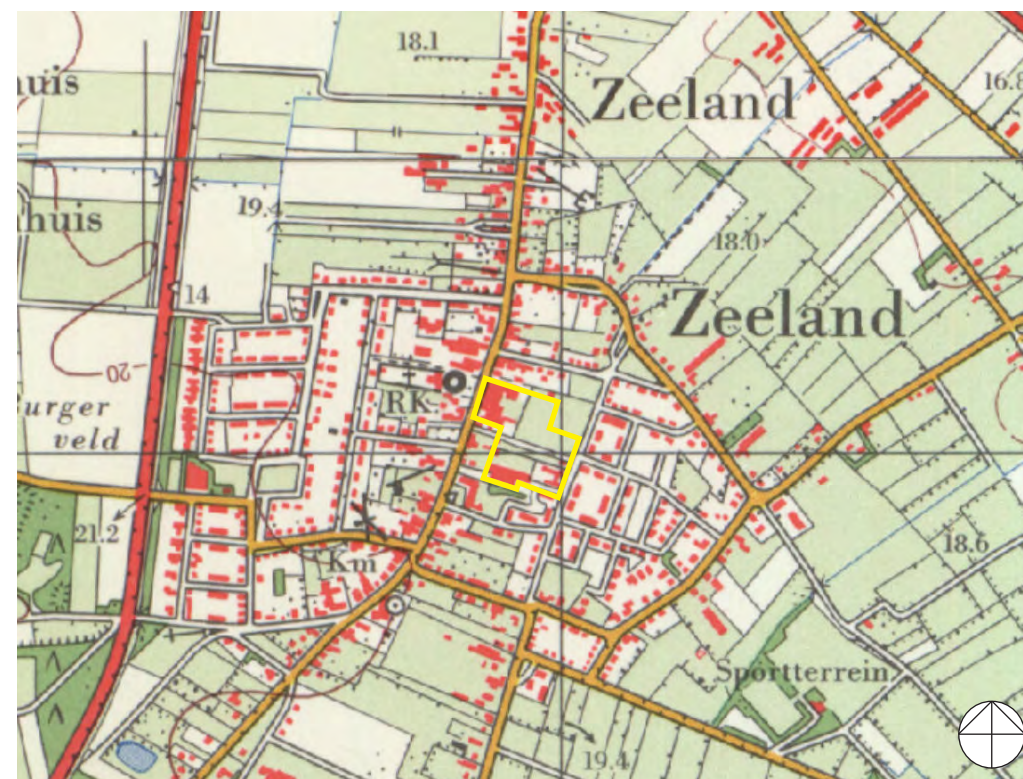
2.1 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1900



2.2 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1960



2.3 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1970

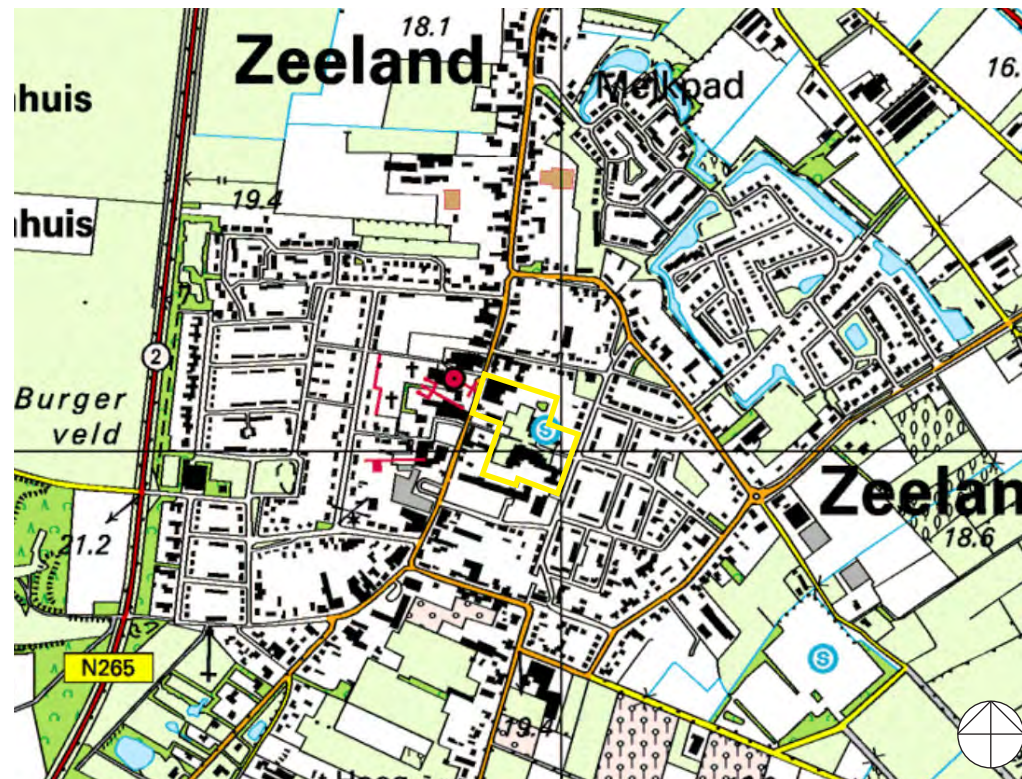


2.4 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 1980

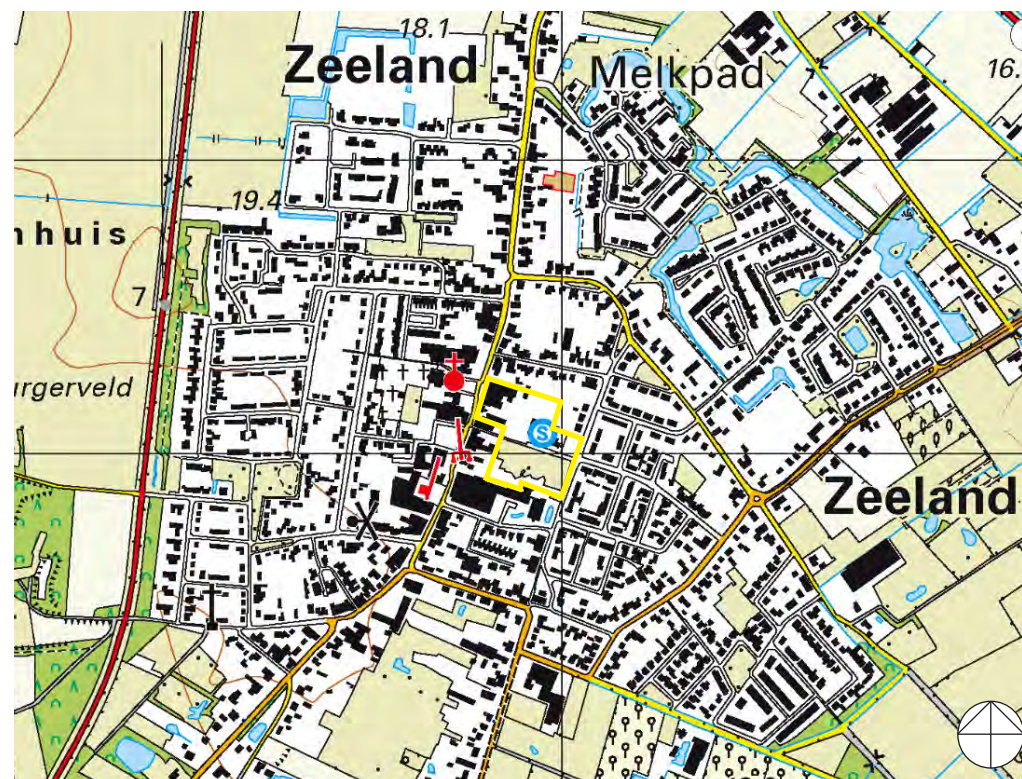
2. GEBIEDSHISTORIE

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

- de hoofdstructuur van het dorp Zeeland bestaat uit de oude linten Kerkstraat, Langeboomseweg en Brand
- na de oorlog heeft er een bescheiden uitbreiding van Zeeland plaatsgevonden door middel van de ontwikkeling van de Molenstraat en de verdichting van de linten
- vanaf de jaren '70 is Zeeland echt gaan groeien. De ontwikkeling vond voornamelijk plaats aan de west- en oostkant, waaronder aan het plangebied grenzende wijk aan de Vlasroot van eind jaren '70
- de jaren daarna heeft Zeeland voornamelijk aan de noordkant ontwikkeld
- het plangebied ligt opgespannen tussen de oude Kerkstraat en jaren '70/'80 wijk aan zijde Vlasroot, oftewel een oude lintstructuur met centrumfuncties aan de ene zijde en een planmatige woonontwikkeling aan de andere zijde, een centrumstraat versus een woonstraat
- voor de ontwikkeling Kerkstraat-Oost ligt hier een kans om deze twee werelden te verbinden



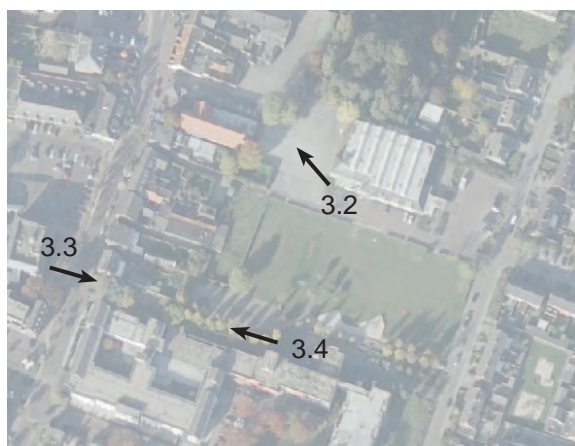
2.5 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 2000



2.6 TOPOGRAFISCHE SITUATIE OMSTREEKS 2017



- bebouwing
- boom
- grote karakteristieke boom
- haag en laag plantsoen
- gazon
- speelplaats
- vijver



3.2 KARAKTERISTIEKE BOMEN

3. GROENSTRUCTUUR

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

- het mogelijke behouden of herplanten van bestaande (karakteristieke) bomen
- het aansluiten op de groen/blauwestructuur van Compostella aan de Vlasroot
- het versterken van de groenstructuur op Vlasroot
- het aansluiten op/behouden van de grote bomen en groenstructuur ter hoogte van het gemeentehuis en de toegang tot het plangebied
- het doortrekken en versterken van de groenstructuur aan de noordzijde van Compostella
- de bosschage aan de noordzijde is erg verwaarloosd en heeft geen belevingswaarde, behoud is niet het uitgangspunt



3.3 BESTAANDE GROENSTRUCTUUR TOEGANG PLANGEBIED

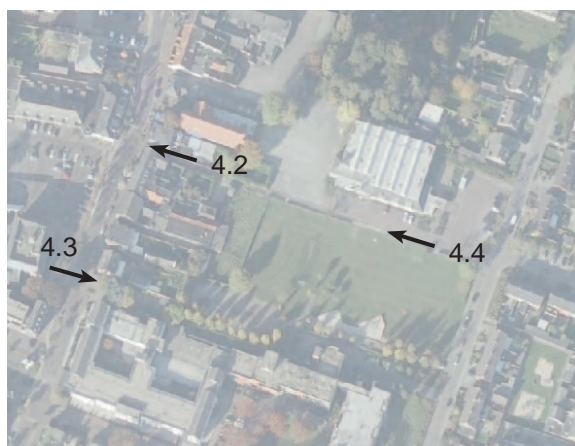


3.4 BESTAANDE GROENSTRUCTUUR TOEGANG PLANGEBIED



- bebouwing
- hoofdroute gemotoriseerd verkeer
- secundaire route gemotoriseerd verkeer
- langzaamverkeer
- pp parkeerterrein (aantal parkeerplaatsen)
- bus bushalte
- fiets fietsenstalling
- ! onoverzichtelijk kruispunt
- langzaam uitsluitend langzaam verkeer

4.1 VERSKEERSSTRUCTUUR



4.2 ONOVERZICHTELIJK KRUISPUNT TER HOOGTE VAN DE JUMBO



4.3 BESTAANDE LANGZAAM VERKEERSVERBINDING GEMEENTEHUIS-COMPOSTELLA

4. VERKEERSSTRUCTUUR

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

- het direct aansluiten op het (verbeterde) voetgangers - en verblijfsgebied in de Kerkstraat
- de omliggende gebieden rondom de Kerkstraat zijn doorwaarderbaar/bereikbaar middels langzaamverkeersverbindingen. Dit is een structuur waarop aangesloten moet worden
- het behouden van de bestaande langzaamverkeersverbindingen vanaf de Kerkstraat. Deze zijn als zodanig in gebruik en herkenbaar en hebben daarnaast een verbindende werking voor het centrum en de rest van Zeeland
- het versterken van de oost-west verbindingen voor langzaamverkeer. Zoek aansluiting op het pad langs de kerk
- het verbeteren van de situatie rondom de langzaam verkeersverbinding ter hoogte van de Jumbo, dit betreft een onoverzichtelijk kruispunt bij toename verkeersbewegingen
- het opnemen van een overloop-parkeerplaats voor het centrum in geval van evenementen, toegankelijk vanaf de Kerkstraat
- het gebied toegankelijk maken voor gemotoriseerdverkeer vanaf de Kerkstraat en de Vlasroot, maar het voorkomen van een aantrekkelijke doorgaande route
- het bereikbaar houden van het stroomhuisje



4.4 BESTAANDE LANGZAAM VERKEERSVERBINDING JUMBO-VLASROOT

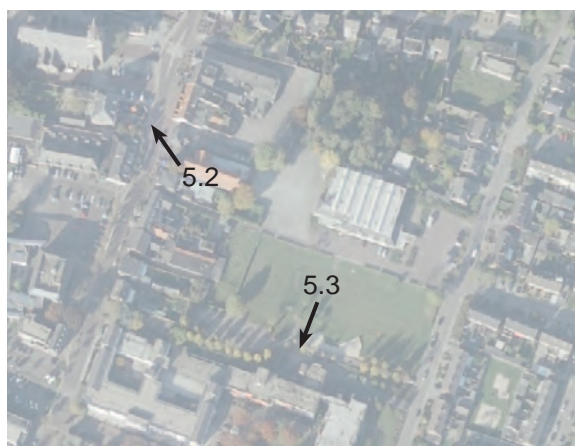


- te behouden bebouwing
- behoud of sloop nader te bepalen
- te slopen bebouwing
- spelen/ontmoeten
- verblijfsgebied (open en gesloten ruimtes)
- entree plangebied autoverkeer
- entree plangebied fietsers + voetgangers
- oriëntatie voorgevel
- gebouwentree
- (barrière) hek Compostella/Francisushof
- ★ cultuurhistorisch waardevol gebouw
- achterkantsituatie

5. RUIMTELIJKE STRUCTUUR PLANGEBIED

UITGANGSPUNTEN VOOR DE VISIE

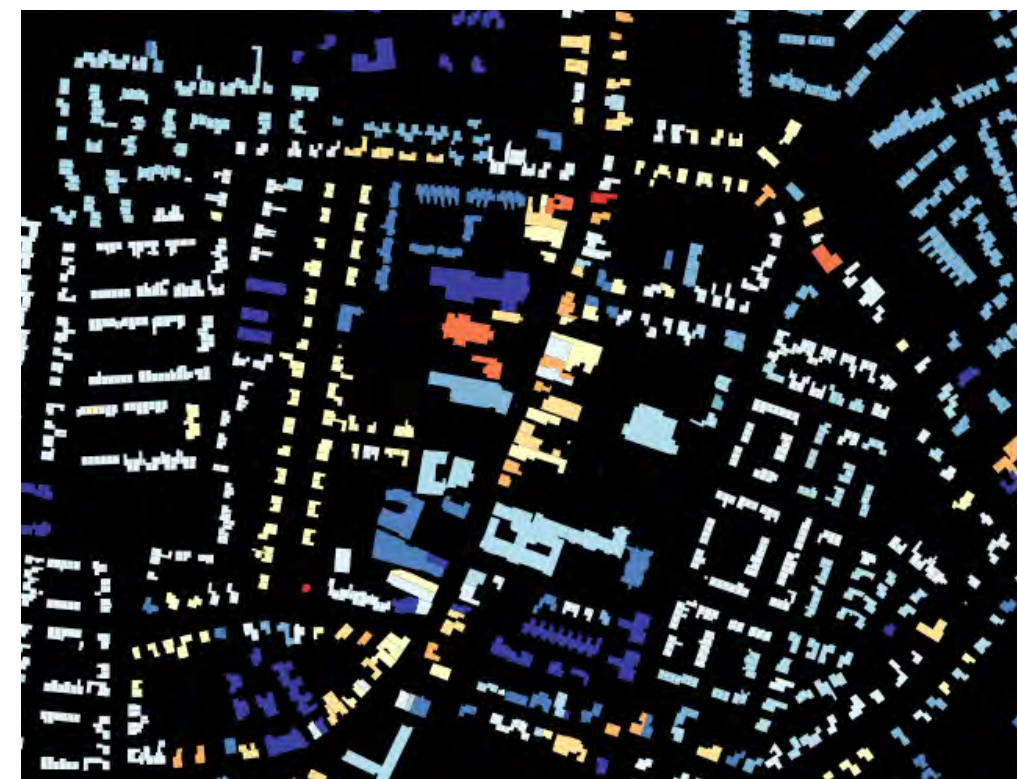
- het creëren van een nieuwe straatwand tegenover de kerk en de pastorie die inspeelt op de huidige ruimtelijke structuur van open en gesloten ruimtes
- het voorkomen van een open ruimte waar geparkeerd wordt, zorg voor een kwalitatieve verblijfsplek direct aan de Kerkstraat
- het voorkomen van achterkantsituaties direct aan openbare verblijfsruimtes
- het creëren van een nieuwe voorkant van Compostella aan het plangebied, het doorbreken van de letterlijke barrière van het hek
- het realiseren van een natuurlijke overgang van de hoge grote aaneengesloten bebouwing in de Kerkstraat (en Compostella) naar de 2-laagse met kap-woningen aan de Vlasroot (korrelgrootte en hoogte)
- het behouden van het zicht op de kerk vanaf het plangebied (genius loci)



5.2 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE BEBOUWING



5.3 HARDE BARRIÈRE COMPOSTELLA



5.4 MORFOLOGIE CENTRUM EN OMLIGGENDE BUURTEN

6. RANDEN

PROGRAMMA

Bij een nieuwe ontwikkeling vindt het programma aansluiting bij de behoefte uit de omgeving. Daarbij is ook van belang wat er in relatie tot de omgeving passend is. Het programma voor Kerkstraat-Oost betreffen woningen, een sporthal en een dorps huis.

Belangrijk bij de ontwikkeling van de sporthal is dat deze een nieuwe plek krijgt die in samenhang met een nieuw dorps huis wordt ontwikkeld. Daarbij dienen het dorps huis en de sporthal een duidelijke relatie met de Kerkstraat te krijgen. Het zoekgebied voor deze twee gebouwen ligt daarom aan de noordwestkant van het gebied. De exacte invulling van het zoekgebied wordt pas in een later stadium bekend. Belangrijke uitgangspunten en kansen die bij die invulling ervan van stedenbouwkundig belang zijn, worden in deze visie benoemd.

Direct verbonden aan het zoekgebied van het dorps huis en de sporthal zijn het groen en het parkeerterrein, die in de nabijheid van deze twee functies een plek moeten krijgen. Om een groot parkeerterrein in het binnengebied te voorkomen, ligt het zoekgebied voor het parkeren aan de noordzijde, direct verbonden aan de Kerkstraat. Hierdoor ontstaat er tevens een kans om de achterkantsituaties van de woningen aan het Brouwerspad van het openbaar verblijfsgebied te weerhouden.

GROEN

Een van de kernwaarden van het nieuwe plan is een 'groene ontmoetingsruimte'.

Het groen moet dus een herkenbare drager worden van het plan en gemakkelijk te beleven en bereikbaar zijn van alle kanten. Daarnaast is er de vraag naar een groene speelruimte aansluitend op de sporthal. Voor een sterke groenstructuur is het belangrijk om aan te sluiten bij bestaande structuren. De groene ruimte voor Compostella aan de Vlasroot is een herkenbare groen/water structuur waarop aangesloten kan worden. Door deze structuur langs de Vlasroot door te trekken (zij het in een smallere breedtemaat), krijgt de Vlasroot een groenere uitstraling.

Een andere structuur betreft de noordzijde van het Compostellagebouw. Door het hekwerk weg te halen en het gebouw aan deze zijde in het groen te zetten, wordt het gebouw meer onderdeel van Kerkstraat-Oost en ontstaat er een groenstructuur die de Vlasroot verbindt met de Kerkstraat. Hoewel de huidige bomenstructuur zorgt voor een groene uitstraling, hebben ze tegelijkertijd een afschermd functie. Door deze structuur (in dus wellicht niet alle bomen) weg te halen kan er een meer parkachtige setting ontstaan die tot aan de gevel van Compostella loopt. Hierdoor gaat het gebouw meer meedoen met de aangrenzende ruimte.

De zuidelijke verbinding met de Kerkstraat heeft al een groene uitstraling van wege de karakteristieke bomen. Door deze structuur te versterken en onderdeel te maken van de groenstructuur die aan Compostella grenst ontstaat er een samenhangende groenstructuur die de Kerkstraat met de Vlasroot verbindt.

MOBILITEIT

Kerkstraat-Oost wordt in de eerste plaats ontwikkeld ten behoeve van een groene ontmoetingsruimte, woningbouw en maatschappelijke functies. Door het bereikbaar houden van het centrum en de nieuwe functies voor langzaam verkeer, ontstaat er een prettig woonklimaat waarbij ingespeeld wordt op 'ontmoeten'. Het is daarom van belang dat het langzame verkeer de voorrang geniet boven het gemotoriseerd verkeer. Hierbij spelen de instandhouding van de huidige langzaam verkeersverbindingen tussen de Kerkstraat en de Vlasroot en het voorkomen van een doorgaande route voor gemotoriseerd verkeer tussen deze twee straten een belangrijke rol.

De twee bestaande langzaam verkeersroutes aan de Kerkstraat blijven behouden. Deze zijde van Kerkstraat-Oost dient dan ook voornamelijk ontworpen te worden ten behoeve van het langzame verkeer. Zo ontstaat er een goede relatie met het centrum. Voor fietsers wordt gestuurd op het vermijden van de route die uitkomt bij de Jumbo/gemeentehuis, zodat deze route minder intensief wordt gebruikt en de noverzichtelijke kruising met de Kerkstraat wordt vermeden.

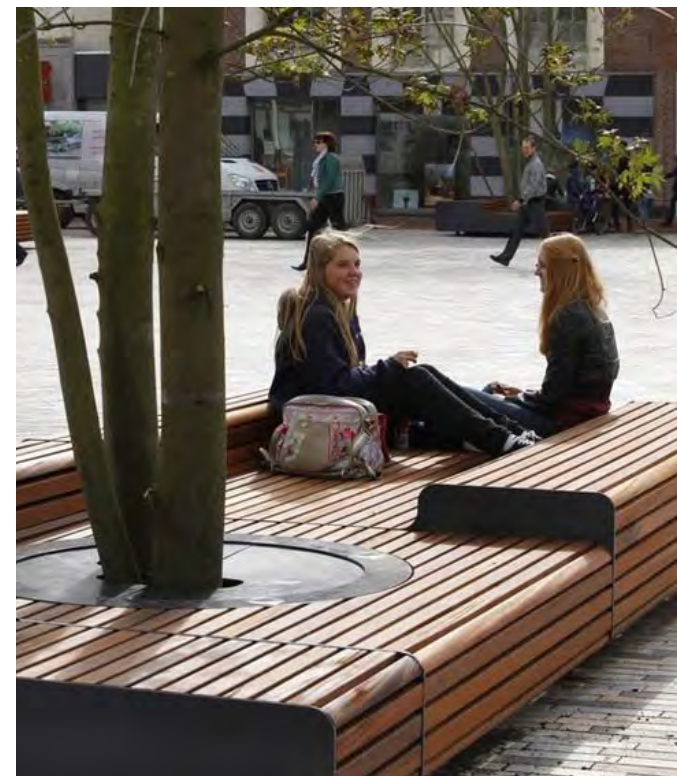
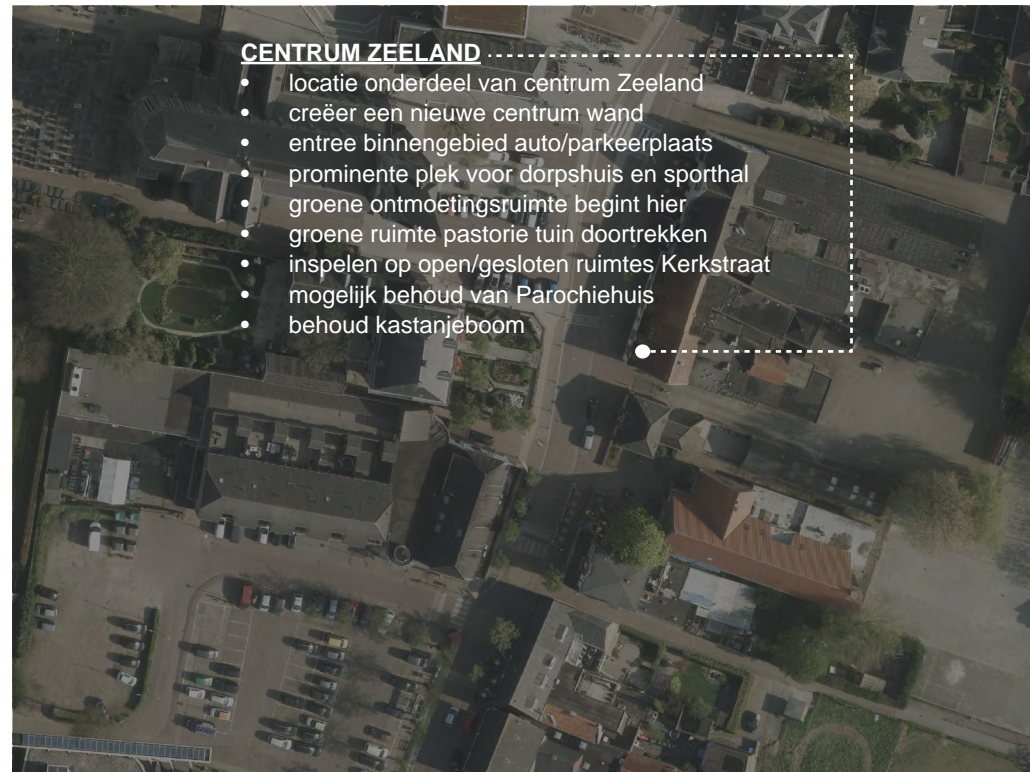
Naast het voetgangersgebied dienen de andere functies in het gebied (wonen, sporthal, dorps huis) ook goed bereikbaar te zijn voor gemotoriseerd verkeer.

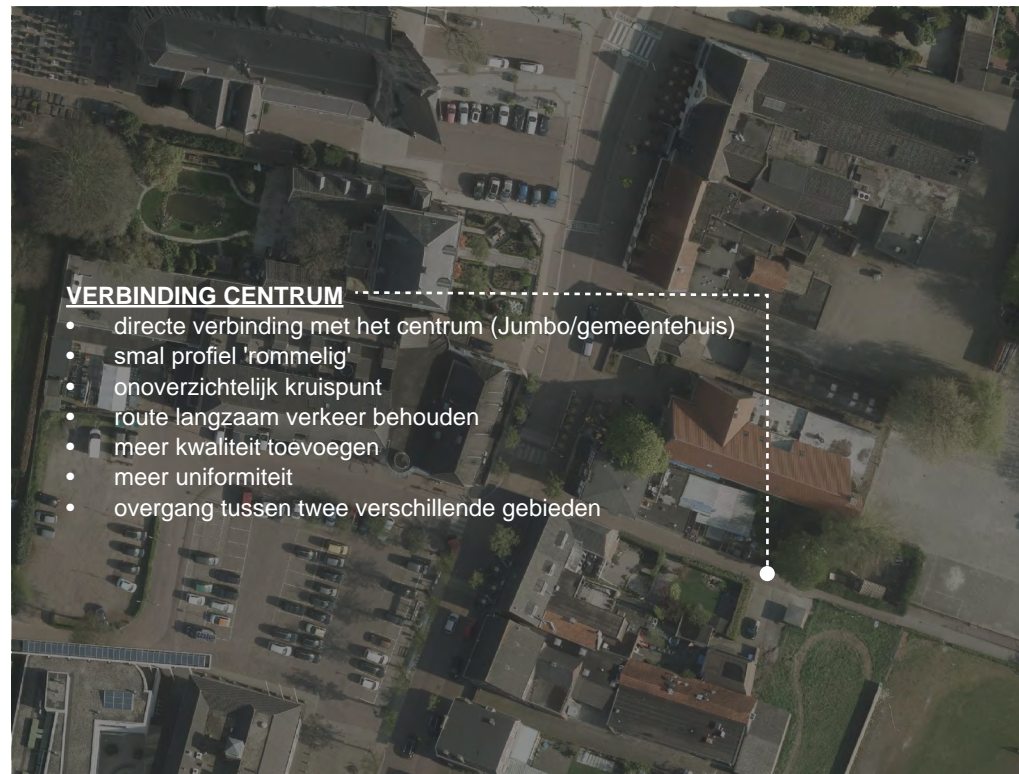
Om deze verkeersbewegingen niet te laten conflicteren met het voetgangersgebied, ligt de enige toegang aan de Kerkstraat voor gemotoriseerd verkeer helemaal aan de noordkant van het plangebied. Vanuit de sporthal en het dorps huis is er een grote parkeervraag die tegelijk als overloop-parkeerterrein moet functioneren voor het centrum. Uitgangspunt is daarom dat de ontsluiting via de Kerkstraat plaatsvindt.

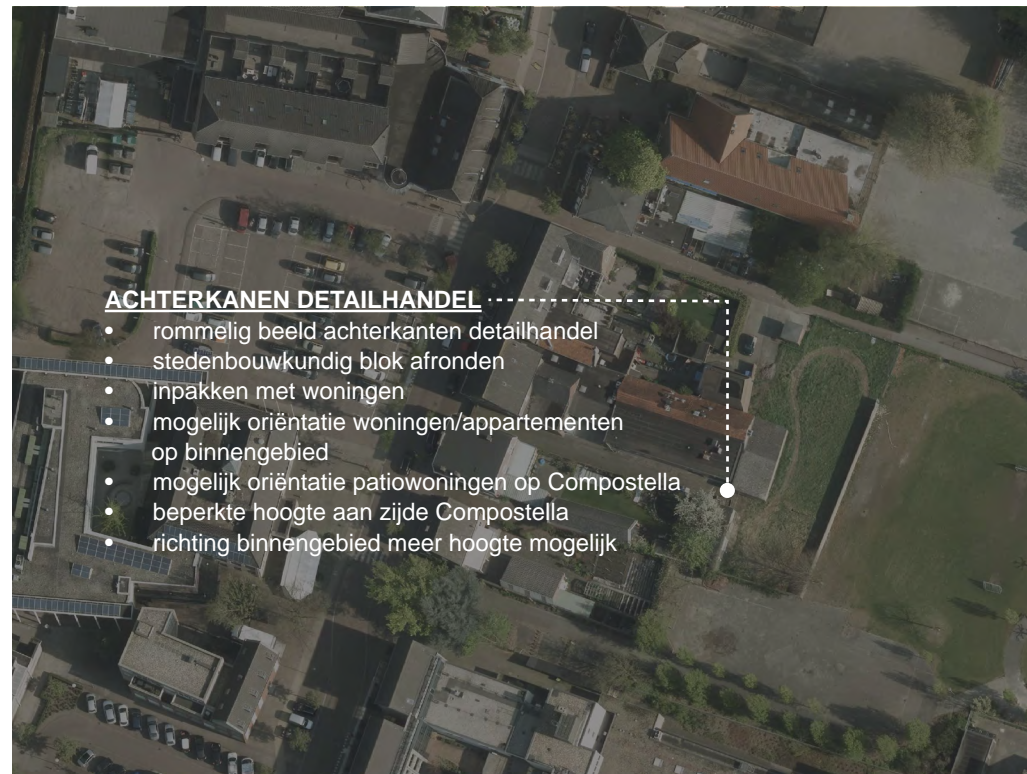
Een zelfde splitsing van verkeersbewegingen gaat op voor de bereikbaarheid van het plangebied vanaf de Vlasroot. Het wordt mogelijk voor gemotoriseerd verkeer om hier het plangebied te betreden. Aan de westzijde zal echter het langzame verkeer voorrang hebben op de auto. Een autoverbinding tussen de Kerkstraat en Vlasroot is niet wenselijk.



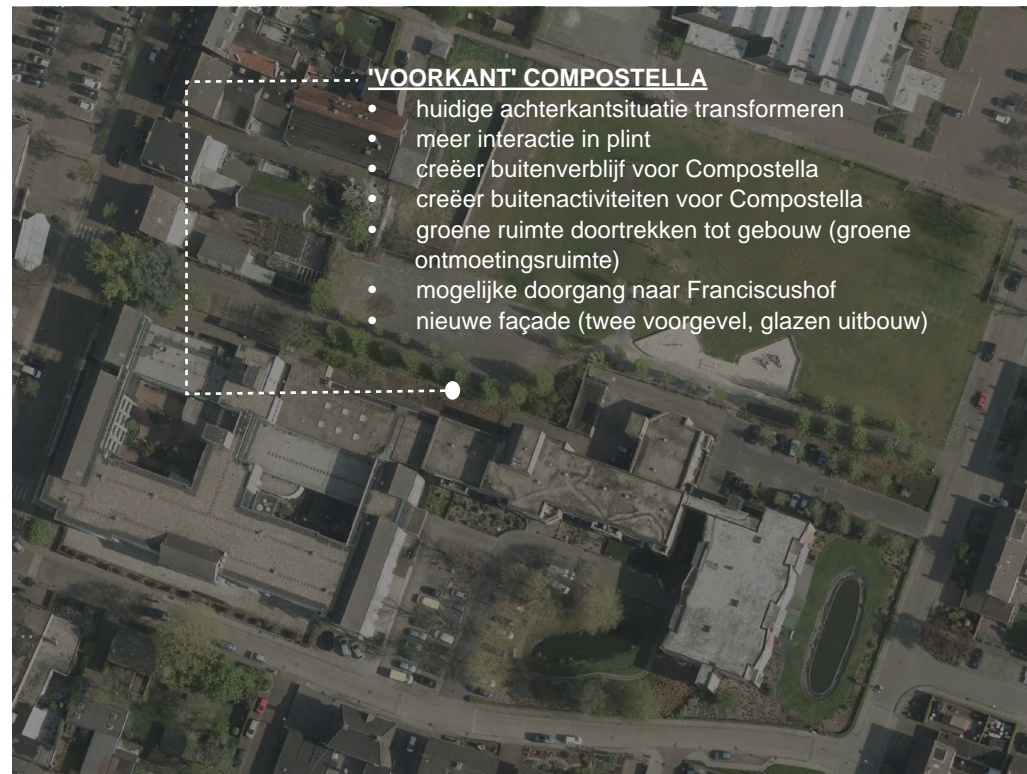
6.1 KANSEN EN BEDREIGINGEN RANDEN

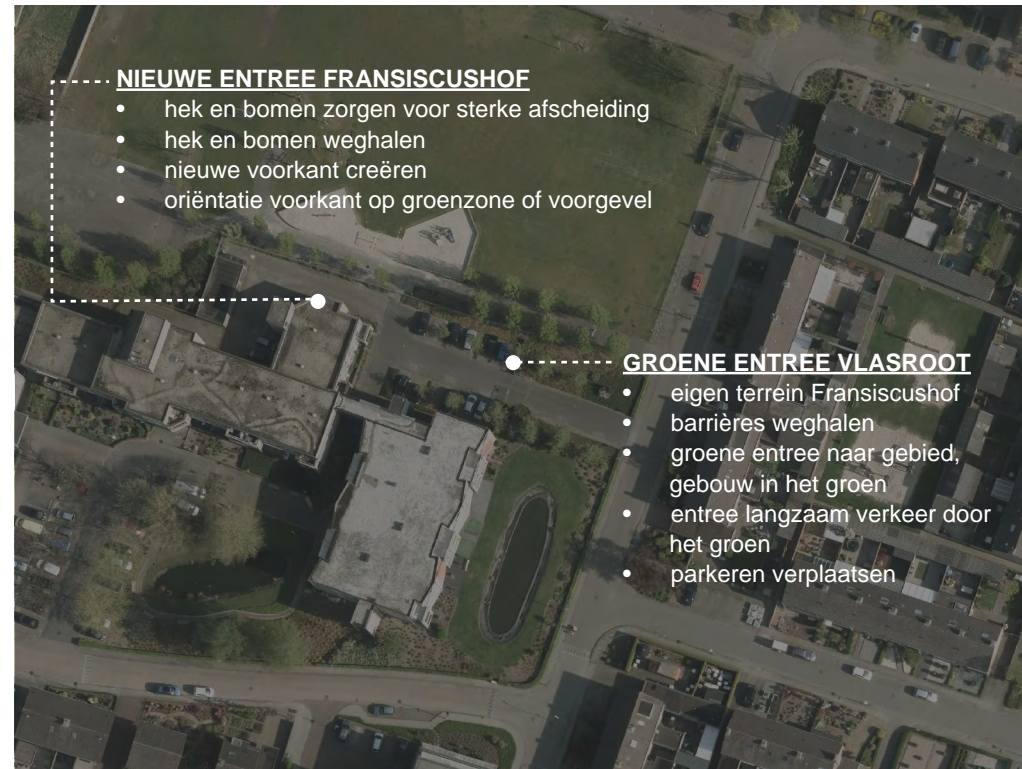


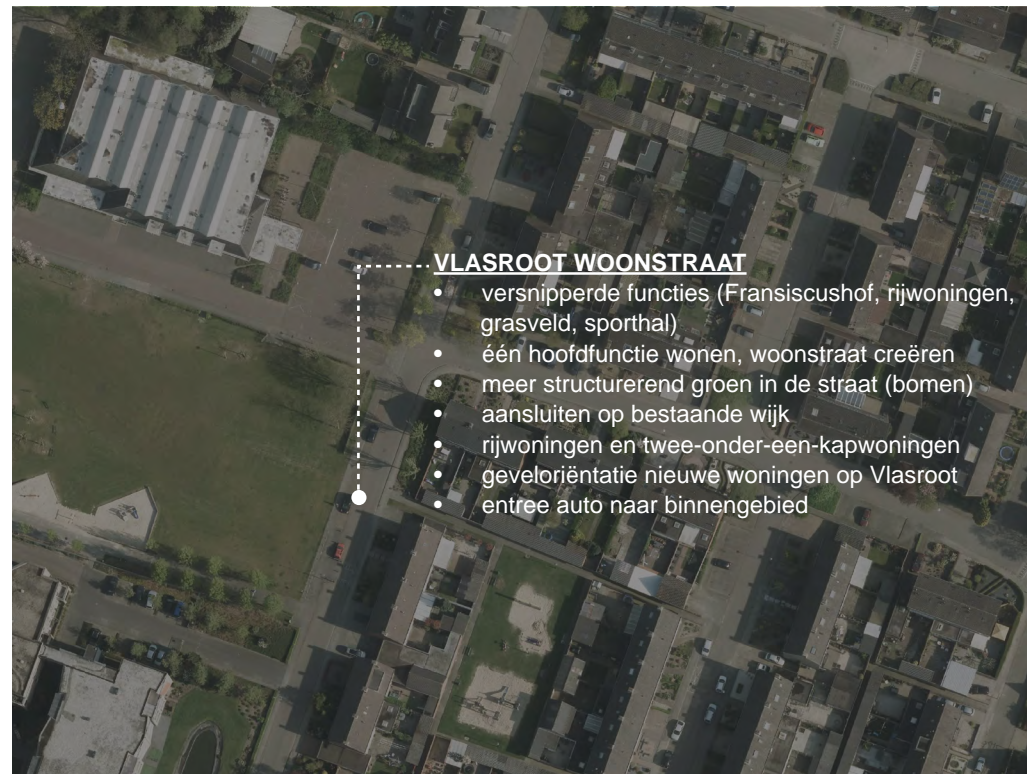


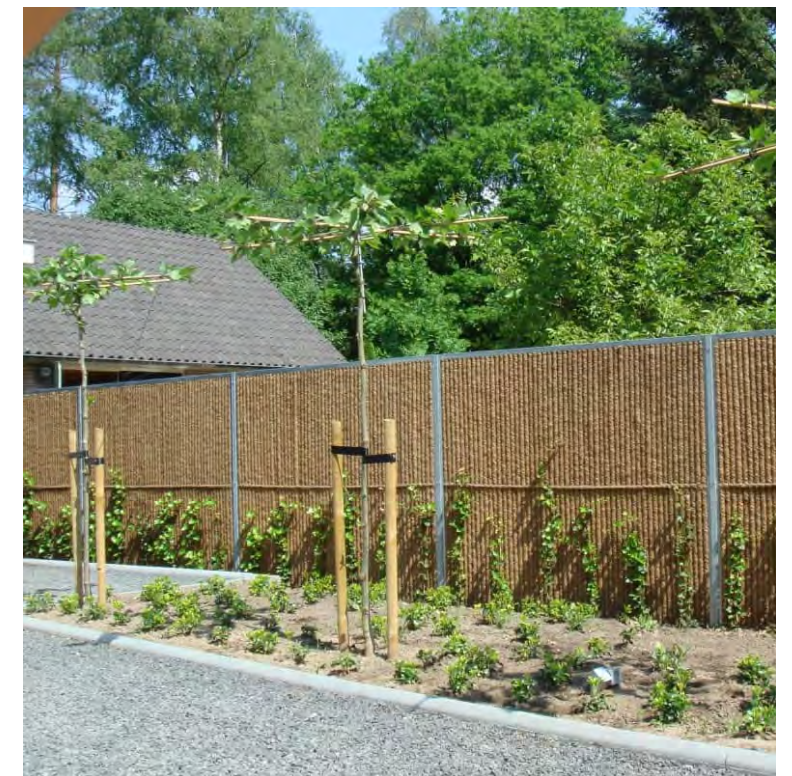














7.1 TOEPASSEN HALFVERHARDING



7.2 WATER ALS ONDERDEEL VAN DE OPENBARE RUIMTE



7.3 ZONNE-ENERGIE EN GROENE DAKEN



7.4 DEELAUTO EN ELEKTISCHE OPLAADPUNT

7. DUURZAAMHEID

"Een duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die tegemoet komt aan de noden van het heden zonder de behoeftevoorziening van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Het gaat daarbij om meer dan alleen de zorg om het milieu. Een ontwikkeling is duurzaam als ook rekening wordt gehouden met economische, menselijke en sociale aspecten. Want niet alleen natuurlijke bronnen zijn schaars, ook een hoogopgeleide en gezonde bevolking, goed werkende sociale netwerken, maatschappelijk vertrouwen, machines en infrastructuur zijn niet onbeperkt aanwezig."

ENERGIE

De ontwikkeling van Kerkstraat-Oost start op het moment dat duidelijk is dat de uitwerking van het klimaatakkoord ertoe leidt dat er een grote opgave ligt in de gebouwde omgeving ten aanzien van de energietransitie. De landelijke opgave voor 2030 bestaat uit 49% reductie van CO2 uitstoot en in 2050 moet de CO2 uitstoot 0 zijn. Dit betekent bij de ontwikkeling van Kerkstraat-Oost dat gebruik van energie en de wijze waarop dit wordt ingevuld een belangrijke positie inneemt omdat er op termijn geen fossiele brandstoffen meer gebruikt zullen worden en er alleen gebruikt wordt gemaakt van hernieuwbare energie. Met ingang van 1 juli 2018 is landelijk een eerste stap gezet en mogen geen nieuwe gasaansluitingen worden gerealiseerd. Bij dit plan is daarom energie neutrale ontwikkeling van deze locatie het uitgangspunt. Voor het nieuwe dorpshuis/sporthal is BENG het uitgangspunt. De energiebehoefte en de wijze waarop de energie lokaal wordt opgewekt dient in een vroeg stadium onderzocht te worden. Waar liggen de kansen voor dit gebied? Liggen er kansen voor collectieve voorzieningen? Hoe kan er in het ontwerp optimaal gebruikt worden gemaakt van de zon?

WATER

Met een veranderend klimaat is het Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) van belang. Met toenemende stortbuien neemt de druk op het rioolsysteem toe met grote overlast voor gebouwen en de openbare ruimte tot gevolg. Door creatief met het te bergen hemelwater om te gaan, ontstaat er naast de waterbergende functie ook de mogelijkheid om het water voor ecologische, landschappelijke en eventuele recreatieve functies in te richten. Het watersysteem kan zo als onderdeel van de openbare ruimte fungeren. Door het slim toepassen van halfverharding en groene daken kan het hemelwater worden vastgehouden en hoeft er minder water afgevoerd te worden. Daarnaast geeft minder verharding minder hittestress bij warme dagen en zorgt het water in de openbare ruimte voor verkoeling.

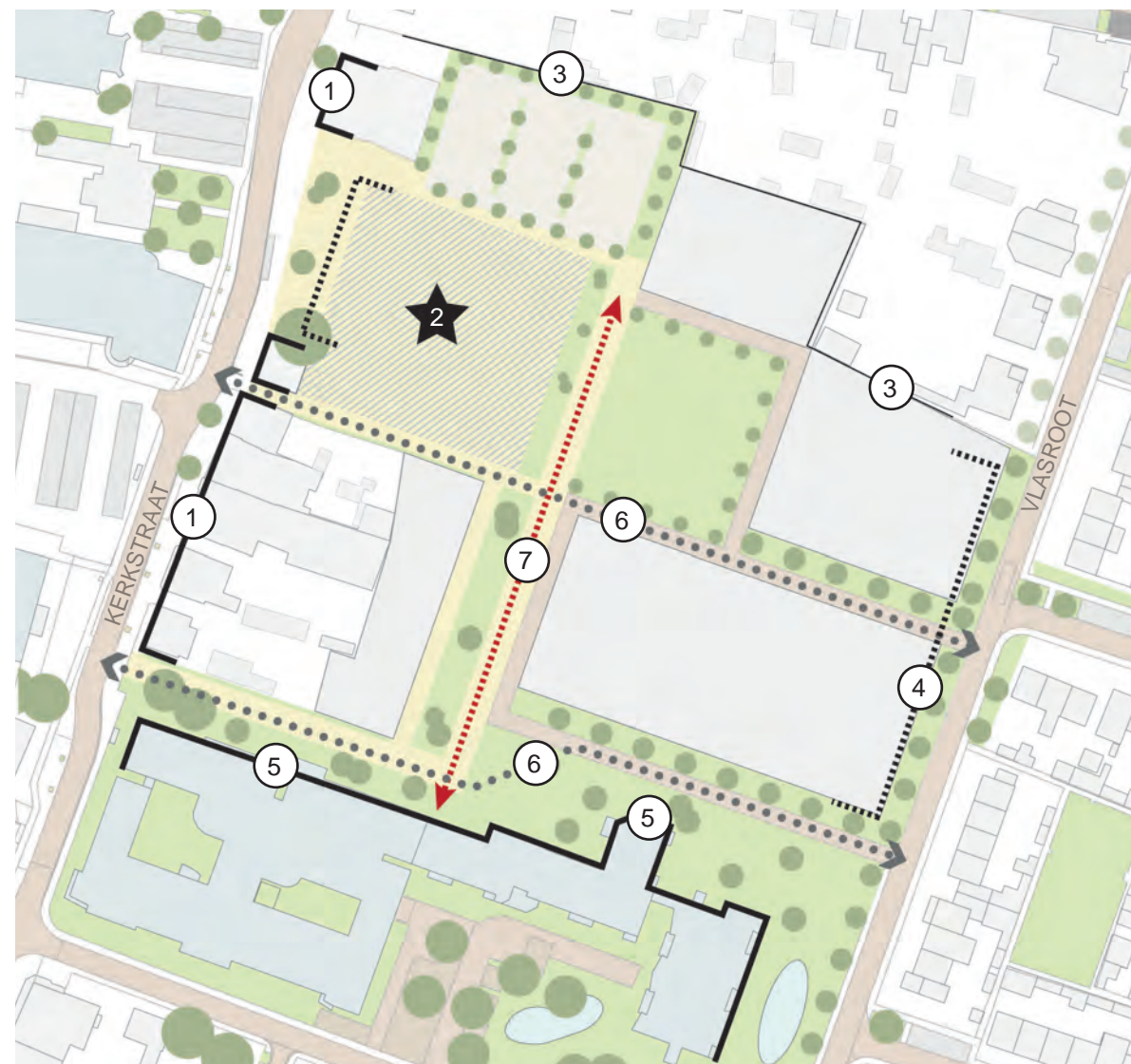
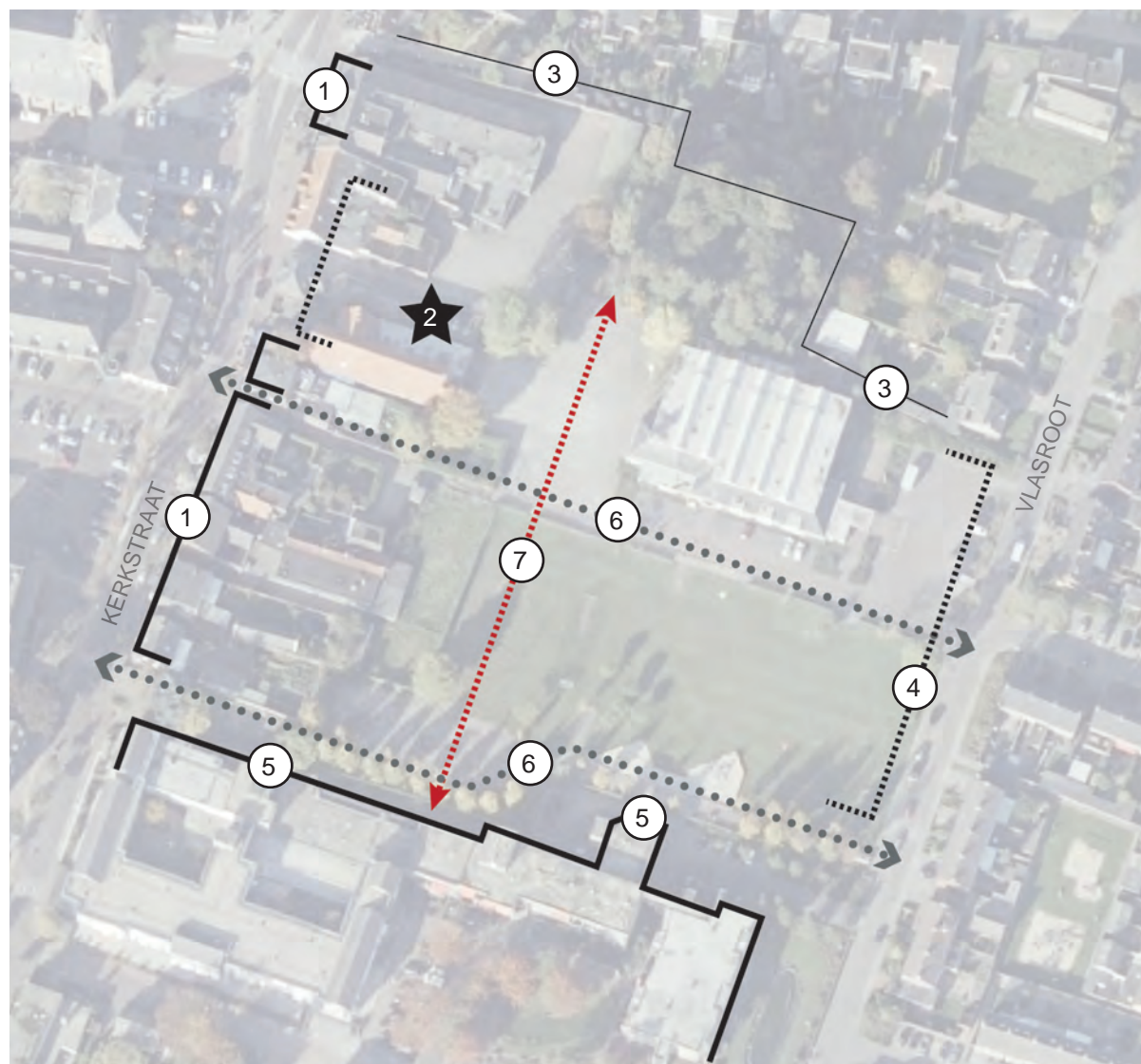
GROEN

Vanwege de ligging in het stedelijk gebied zijn natuurwaarden niet vanzelfsprekend. De beoogde groene uitstraling van de openbare ruimte biedt echter kansen om een aantrekkelijk verblijfsklimaat voor de gebruikers, maar ook voor gebiedseigen planten en dieren te creëren. Door groen met natuurwaarden toe te passen, neemt de biodiversiteit en uitstraling van het groen toe. Daarnaast zorgt meer groen voor een gezondere leefomgeving vanwege de opname van stikstof en CO2, het vast houden van water en het tegengaan van hittestress. Daarnaast moet het groen ook een goede gebruikswaarde hebben. Het groen moet uitnodigen tot verblijf en moet initiatieven stimuleren. Hierdoor ontstaat een ontmoetingsruimte waar de sociale cohesie van de omgeving kan worden versterkt.

MOBILITEIT

De mobiliteitsvraag is onderhevig aan de toenemende techniek en heeft zijn weerslag op het ontwerp van de openbare ruimte. De toenemende vraag naar elektrische auto's vraagt bijvoorbeeld ook om de juiste voorzieningen. Daarnaast is er een toename van het aantal deelauto's en zijn we met z'n allen steeds meer aan het bestellen. Het ene leidt tot minder parkeerbehoefte, het ander leidt tot meer verkeersbewegingen door bezorgdiensten. Door de juiste voorzieningen te treffen wordt voorzien in de behoefte van de verschillende mobiliteitsvragers. Door ook goede verbindingen voor langzaam verkeer en openbaar vervoer te ontwerpen, wordt het gebruik van de auto ontmoedigd, het geen leidt tot minder fijnstof en druk op de wegen.

8. UITGANGSPUNTEN



1. KERKSTRAAT

- Onderdeel van het centrumgebied (zowel kerngebied detailhandel als maatschappelijke functies)
- Bebouwing is gericht op de Kerkstraat, achterkanten naar het binnengebied toe

2. NIEUW DORPSHUIS EN SPORTHAL

- Sloop bebouwing maakt ruimte in de stedenbouwkundige wand
- Ruimtelijk nieuwe wand gewenst
- Functioneel invulling met dorps huis en sporthal met parkeerterrein en groen

3. ACHTERKANTEN BROUWERSPAD

- Zorgvuldig omgaan met achterkanten van de tuinen van het Brouwerspad en de Vlasroot
- Afstand tot bebouwing
- Aansluiten met tuinen, achterkanten of parkeerplaats

4. VLASROOT

- Stedenbouwkundige wand herstellen zorgt voor rust en uniformiteit
- De Vlasroot wordt meer een woonstraat

5. COMPOSTELLA EN FRANSISCUSHOF

- Geïsoleerde ligging door fysieke barrière (hek)
- Kans om het gebouw en bewoners te integreren in de structuur
- Omgeving gebruik laten maken van zorgfaciliteiten

6. BESTAANDE ROUTES

- Twee langzaam verkeersverbindingen doorsnijden het gebied en verbinden het woongebied met het centrum
- Deze routes zijn waardevol en herkenbaar en dienen behouden te blijven

7. INTERNE ROUTE

- Interne route gewenst voor directe verbinding tussen Compostella/ Fransiscushof en het nieuwe dorps huis
- Deze nieuwe route (parallel aan Kerkstraat en Vlasroot) verbindt bestaande routes

- BEBOUWING**
-  bestaande bebouwing
 -  centrumfuncties
 -  nieuwe woonblok
 -  voorgeveloriëntatie
 -  zoekgebied sporthal/dorp
 -  nieuw front met verblijfsq
- 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



9. VISIE

Het nieuwe complex met het dorps huis en de sporthal 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 voor het complex wordt ingericht als verblijfsgebied met ruimte voor groen en ontmoeting.

Het parkeerterrein ligt dichtbij de Kerkstraat en is goed bereikbaar via de route over het verblijfsgebied 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 complex zijn met elkaar verbonden door een groen voetgangersgebied met verblijfskwaliteit dat ter hoogte van de sporthal 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 verblijfsgebied. De inrichting is hier eenduidig en vormt een samenhangend geheel waar het nieuwe gebouw middenin dit gebied 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 levendige buitenruimte vormt de schakel tussen de openbare functies aan de Kerkstraat en de woonbuurt. Door de groene schakel te omkaderen met de gesloten gevels van de sporthal en de woningen ontstaat een heldere en prettige verblijfsruimte. Hier is ruimte voor sport en spel vanuit de sporthal/scholen, speelplekken, buurtinitiatieven en evenementen.

De woningen staan allemaal aan een rustige en aantrekkelijke straat waar voldoende ruimte voor parkeren en groen is. 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.

10. ONSLUITING EN PARKEREN



LANGZAAM VERKEER

- Drie entrees voor langzaam verkeer vanaf de Kerkstraat
- Bestaande routes worden gebruikt
- Directe verbinding tussen Vlasroot en Kerkstraat
- Verblijfsgebieden gesitueerd aan routes
- Verblijfsgebieden liggen bij entrees van de maatschappelijke gebouwen
- Het nieuwe voetgangersgebied verbindt de verblijfsgebieden



GEMOTORISEERD VERKEER

- Ontsluiting parkeren dorps huis en sporthal via Kerkstraat
- Bestemmingsverkeer voor nieuwe woonbuurt via Vlasroot
- Geen doorgaande autoroute van Kerkstraat naar Vlasroot
- Parkeren combineren met groen en verspreiden over nieuwe woonbuurt
- Parkeren Fransiscushof herschikken

11. BEELDKWALITEIT

DORPSHUIS EN SPORTHAL

- Duidelijk nieuw front, hoofdentree en verblijfsruimte aan de Kerkstraat
- Zoekgebied voor zowel het dorps huis als de sporthal
- Kans voor tweede entree en (groene) verblijfsruimte aan binnenzijde gebied
- Stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van gevels van belang
- Invulling afstemmen met Kerkstraat 52
- Parkeerterrein sporthal goed bereikbaar via Kerkstraat





COMPOSTELLA EN FRANSICUSHOF

- De barrière wordt letterlijk weggehaald en het gebouw wordt in het groen gezet
- Nieuwe levendige voorkant creëren (zowel in de openbare ruimte als in de gevel)
- Mogelijke nieuwe doorgang naar Franscushof
- Verblijfs-/buitenruimte voor bewoners creëren
- Bestaande route van de Kerkstraat naar de Vlasroot krijgt groene entrees



NIEUWE WOONBUURT

- Aansluiten op bestaande structuur
- Meer groen in Vlasroot en in de nieuwe woonstraten
- Zoeken naar een diversiteit aan woningen, rijwoningen, appartementen en seniorenwoningen
- Grondgebonden woningen georiënteerd op de Vlasroot
- Gestapelde bouw met beperkte hoogte mogelijk aan groen en/of interne route
- Zoeken naar seniorenwoning in nabijheid Compostella/Franciscushof
- Bouwhoogtes afstemmen op de omgeving, niet meer dan 3 bouwlagen





GROENE ONTMOETINGSRUIMTE

- Buitenverblijf voor Compostella/ Franscushof (en omgeving)
- Gebouw integreren in groenstructuur
- Bomenstructuur doortrekken in Vlasroot
- Voetgangersgebied als directe verbinding tussen het dorps huis/sporthal en wooncomplex
- Gebied verbindt buitenruimtes/ entrees bij de gebouwen voor langzaam verkeer
- Openbare ruimte met groen, zitplaatsen en parkeren
- Aansluiting op het centrumgebied





GROENE ONTMOETINGSRUIMTE

- Speelveld voor de buurt, buitengym en initiatieven
- Ruimte voor kleinschalige (sport)evenementen
- Buitenverblijf stimuleren
- Groene parkeerplaats als onderdeel van de groenstructuur
- Verblijfsgebied aan Kerkstraat combineren met groen



12. VERVOLG

Deze stedenbouwkundige visie geeft op hoofdlijnen de voorgestelde inrichting van het gebied Kerkstraat Oost in Zeeland weer. Zoals de invulling van het zoekgebied voor het dorpshuis en de sporthal nog zal plaatsvinden, geldt dat ook voor de structuur die in deze visie is opgenomen. Na het vaststellen van de visie, zal deze verder uitgewerkt (moeten) worden in een (gedetailleerd) stedenbouwkundig plan, en starten de voorbereidingen om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor het gebied.

Voor die uitwerking zijn naast de uitgangspunten als omschreven in deze visie van belang dat:

- Voor de te realiseren aantal en soorten woningen wordt aangesloten bij de geldende gemeentelijke woonvisie om te komen tot een invulling die past bij de (Zeelandse) behoefte;
- Voor de te realiseren bebouwing en (toekomstige) openbare ruimte wordt gekeken naar de gemeentelijke duurzaamheidsambities;
- Bij de situering en maatvoering van bebouwing en inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte rekening wordt gehouden met het woongenot en de privacy van omwonenden;
- De inrichting van de (toekomstige) openbare ruimte waar mogelijk te optimaliseren en in te richten voor dubbelgebruik;
- Zorgen voor voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied zodat er geen parkeerdruk in de bestaande omgeving ontstaat.





DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

