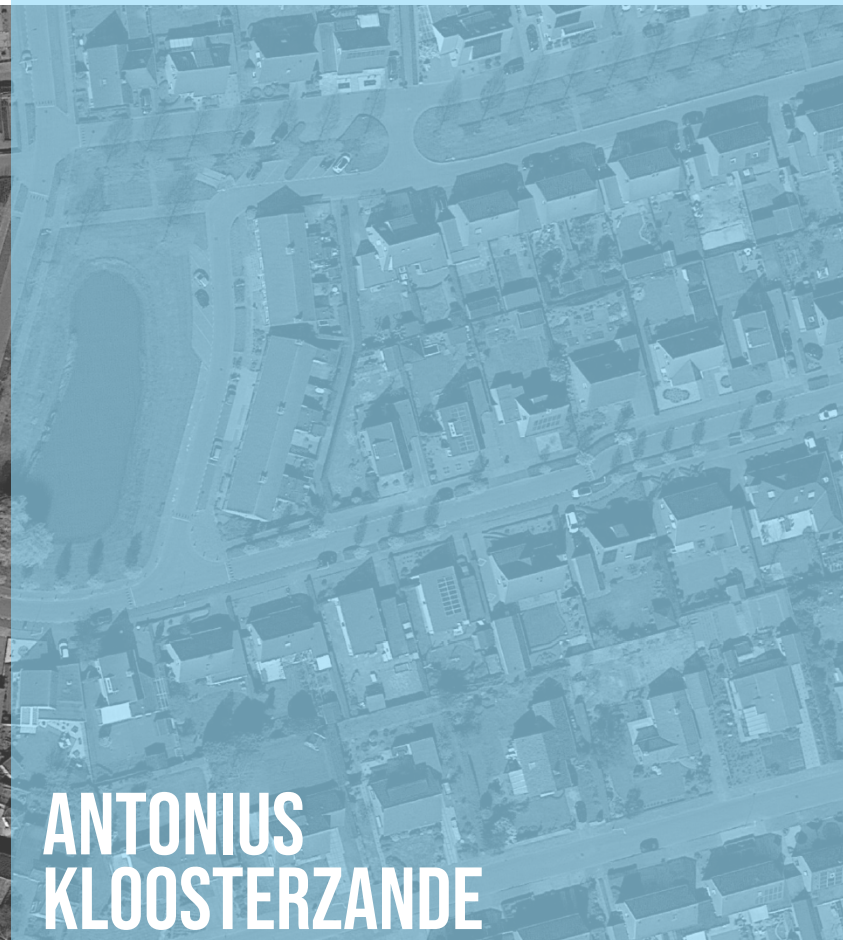


juust
daarom!



ANTONIUS KLOOSTERZANDE

Van visie naar stedenbouwkundig plan

INHOUD

01 INVENTARISATIE	4 - 15
02 VISIE	16 - 17
03 SCHETSONTWERP	18 - 21
04 STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING	22 - 24

COLOFON

DOCUMENTGEGEVENS

Titel	Antonius Kloosterzande
Rapportnummer	000708_R01_D
Datum	December 2023
Status	Definitief

OPDRACHTGEVER

Naam	ZorgSaam
Contactpersoon	Pol van de Vijver

OPDRACHTNEMER

Naam	Juust BV
Adresgegevens	Goessestraatweg 17A 4421 AD KAPELLE info@juust.nl www.juust.nl 0113-405051

Auteur(s)	J. d'Haens M. Mahu A. Saman
-----------	-----------------------------------

Visualisaties	M. Mahu A. Saman
---------------	---------------------

HET PLANGEBIED

In het westen van Kloosterzande is het Zorgcentrum Antonius gesitueerd, aan de Groenendijk. De wens is om hier een zorgwijk te realiseren die aansluit bij het huidige centrum. Deze zorgwijk zal bestaan uit 47 nieuwbouwwoningen voor wonen met zorg.

In dit rapport zal er een analyse plaats vinden van het plangebied en de ligging daarvan. Daarop volgt een stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied en een blik naar de toekomst van deze ontwikkelingslocatie.

ZOOM IN PLANGEBIED



LOCATIE PLANGEBIED



HISTORISCHE ONTWIKKELING

Op de historische kaarten hiernaast is te zien hoe Kloosterzande ontwikkelt door de jaren heen.

In 1850 is de oorspronkelijke structuur goed te zien zoals we die nu kennen als de Groenendijk, de Cloosterstraat en de Hulsterweg, gelegen in een cirkelstructuur rondom de Zandepolder. In 1850 was er nog niet echt sprake van een dorp, maar bestond de bebouwing vooral uit boerderijen.

Tot ongeveer 1960 verandert deze oorspronkelijke structuur niet, maar wordt er wel gebouwd. Het karakter van boerderijen in de polder maakt plaats voor lintbebouwing rondom de wegen die de Zandepolder omsluiten.

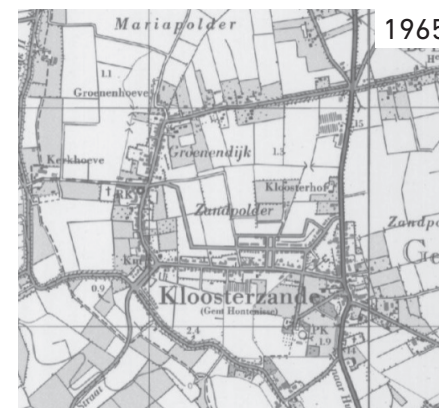
Vanaf 1965 gaat de ontwikkeling van Kloosterzande in een stroomversnelling. Met ontwikkelingen aan de Cloosterstraat (in het zuiden) als een begin, wordt de Zand(e)polder langzaam opgevuld.

In 1975 zien we ten zuiden van de kern voor het eerst het fabrieksterrein aangegeven, die later veel zal uitbreiden naar het zuiden en langs de Rijksweg.

Op de kaart van 1985 is deze Rijksweg goed te zien. Deze weg werd aangelegd als doorgaande weg naar de veerhaven, waar de veerpont naar Zuid-Beveland de Westerschelde overstak. Met Kloosterzande als meest dichtstbijzijnde kern, heeft deze verbinding veel betekend voor de ontwikkeling van het dorp. In 2003, toen de Westerscheldetunnel werd geopend, werd de veerdienst opgeheven. Hierdoor verviel de doorgaande functie van de Rijksweg, waardoor de weg ter hoogte van Kloosterzande in onbruik raakte.

Op de afbeelding van 2005 is te zien dat de ruimte tussen de oorspronkelijke structuur (de Zand(e)polder) volledig opgevuld is, waarna er ruimte gezocht moest worden buiten de structuur. Dit is te zien op afbeelding van 2021 waarin er ontwikkelingen te zien zijn ten zuiden van de Cloosterstraat om het gebied tussen de Cloosterstraat en de Zoutedijk op te vullen.

HISTORISCHE KAARTEN KLOOSTERZANDE



VERKEERSSTRUCTUUR

De hoofdstructuur van Kloosterzande is door de jaren heen niet veranderd; deze wordt namelijk nog steeds gevormd door de 'ringweg' rondom de oorspronkelijke Zand(e)polder (Groenendijk, Cloosterstraat en Hulsterweg). Deze 'ringweg' verbindt Kloosterzande op een meer regionale schaal met de omliggende kernen Hengstdijk, Perkpolder en Kuitaart. Hoewel de ringweg het dorp ontsluit, functioneert deze ook als erftoegangsweg.

Vanaf deze ringweg is er een secundaire structuur naar binnen toe die over het algemeen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer.

VERKEERSSTRUCTUUR KLOOSTERZANDE



VOORZIENINGEN

In vergelijking met andere dorpen in de omgeving is Kloosterzande rijk aan voorzieningen. Deze voorzieningen zijn vooral gelegen aan de hoofdstructuur, met enkele inprikkers naar binnen, zoals het sportveld, de supermarkt en het zwembad.

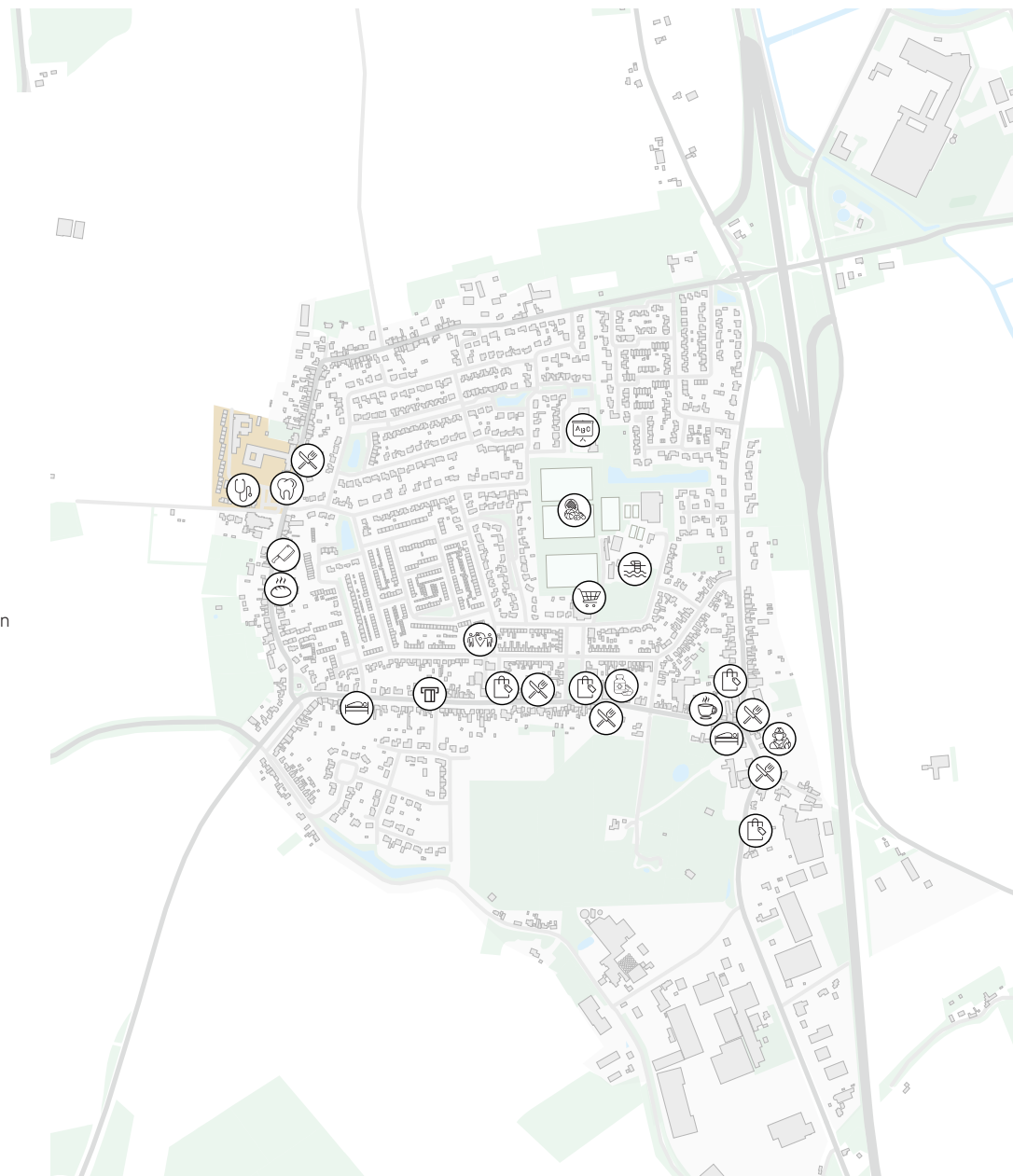
Aan de Cloosterstraat en de Hulsterweg zijn de meeste voorzieningen te vinden, met o.a. verschillende restaurants, cafeetjes, winkels en hotels.

Wanneer we meer in de richting van Antonius kijken, valt het op dat hier ook redelijk wat voorzieningen dichtbij zijn. De huisartsenpraktijk bevindt zich al in het plangebied en de tandarts, slager, bakker en het Chinese restaurant zijn om de hoek.

VOORZIENINGEN

Legenda

-  Restaurant
-  Supermarkt
-  Slager
-  Huisarts
-  Geldautomaat
-  Tandartspraktijk
-  Bakker
-  Winkelvoorzieningen
-  Buurthuis
-  Basisonderwijs
-  Apotheek
-  Hotel/B&B
-  Café
-  Brandweer
-  Sportvoorziening
-  Zwembad



GROENSTRUCTUUR

Zoals op de afbeelding hiernaast te zien is, bevat Kloosterzande een vrij verharde kern. Met uitzonderingen van het sportveld in het midden, 't Laantje in het zuiden en het stadsbos langs de Rijksweg, die de grotere groene structuren van het dorp vormen.

In sommige wijken is er een groen/blauwstructuur te vinden, bestaande uit een grote vijver met daar rond een grasveld. Deze structuur geeft delen van Kloosterzande een (kleine) groene long om te ademen. Toch valt op dat er buiten deze structuren weinig openbaar groen in de straten en wijken te vinden is.

GROENSTRUCTUUR



PLANGEBIED T.O.V. KLOOSTERZANDE

Wanneer we wat inventarisatie kaarten samen nemen, kunnen we concluderen dat het plangebied Antonius op een interessante plaats ligt. Het plangebied is direct gelegen aan de hoofdstructuur, waardoor Antonius in verbinding staat met de voorzieningen die aan deze 'ringweg' gelegen zijn.

LOCATIE PLANGEBIED T.O.V. VOORZIENINGEN EN DE VERKEERSSTRUCTUUR



BESTAANDE SITUATIE PLANGEBIED

In het plangebied valt het op dat er verschillende sferen bestaan. Door de mix aan type bebouwing is het erg rommelig. Zo is er in het plangebied nieuwbouw te vinden, maar ook oudere bebouwing zoals de oude vleugel van het Antonius (foto 4) en de aanleunwoningen (foto 7). Daarnaast zijn er nog een aantal gebouwen te vinden die tijdelijk zijn en vooral zo ogen, zoals de zilveren barakken op foto 5.

Verder is het plangebied zelf vrij groen met centraal een nieuwe groenstructuur, dat nu vooral bestaat uit grasveld .

LOCATIES FOTO'S



GALERIJ BESTAANDE SITUATIE



1



2



3



4



5



6



7



8



9

BINNEN VS. BUITEN

De sfeer binnen het plangebied is anders dan wanneer je een paar meter buiten het plangebied stapt. Het buitengebied bestaat uit akkers, die de sfeer van het Zeeuwse platteland kenmerkt. Binnen het plangebied heerst er op dit moment nog een wat rommelige sfeer met nieuwbouw, barakken en oudere rijwoningen.

Het is goed te merken dat binnen en buiten twee verschillende werelden zijn. Het binnengebied is namelijk erg afgesloten van de omgeving, voornamelijk door de plaatsing van de bestaande bebouwing.

FOTO LOCATIE 'BINNEN'



FOTO LOCATIE 'BUITEN'



ENTREE

Het plangebied is weggestopt en vanaf de hoofdroute rond het dorp niet te zien. Wel is vanaf deze hoofdroute het oudere deel van Antonius te herkennen, maar door het ontbreken van ingangen aan deze kant, is het geen aantrekkelijk entree.

De entree wordt op dit moment gevormd door vrij verhard parkeerterrein dat recent vernieuwd is.

FOTO'S PARKEERTERREIN ALS ENTREE



PARELTJES

In de omgeving zijn enkele pareltjes te vinden, zoals de Kerklaan, het pand van de tandartspraktijk, het kapelletje achter het nieuwe gebouw en natuurlijk de imposante Martinuskerk.

FOTO'S PARKEERTERREIN ALS ENTREE



1



2

LOCATIE PARELTJES



3



4

MINDER AANTREKKELIJKE PARELTJES

Op en rondom het plangebied zijn ook wat minder mooie pareltje te vinden. Zo is er op verschillende plekken nog oudere bebouwing aanwezig, die aan vervanging (of verwijdering) toe is. Bijvoorbeeld de garageboxen in het noorden, de gevel van de oudere vleugel van het Antonius en de verouderde aanleunwoningen.

Daarnaast zijn er nog enkele tijdelijke gebouwen aanwezig, die de sfeer van het plangebied wat rommelig maken. Foto 4 is daar een voorbeeld van.

FOTO'S PARKEERTERREIN ALS ENTREE



1



2

LOCATIE MINDER AANTREKKELIJKE PARELTJES



3



4

KANSEN OP GROTERE SCHAAL

Wat in Kloosterzande mist zijn duidelijke verbindingssassen binnen de 'ringweg'. Een kans bestaat daarom assen te creëren die vooral bedoeld zijn voor het langzame of actieve verkeer (voetgangers en fietsers). Deze as verbindt het Antonius met de sportkern, de basisschool, de supermarkt en de groene gebieden als 't Laantje en het dorpsbos. Daarnaast blijven deze assen nog verbonden met de ringweg, waaraan alle voorzieningen gesitueerd zijn.

VERKEERSSTRUCTUUR KLOOSTERZANDE



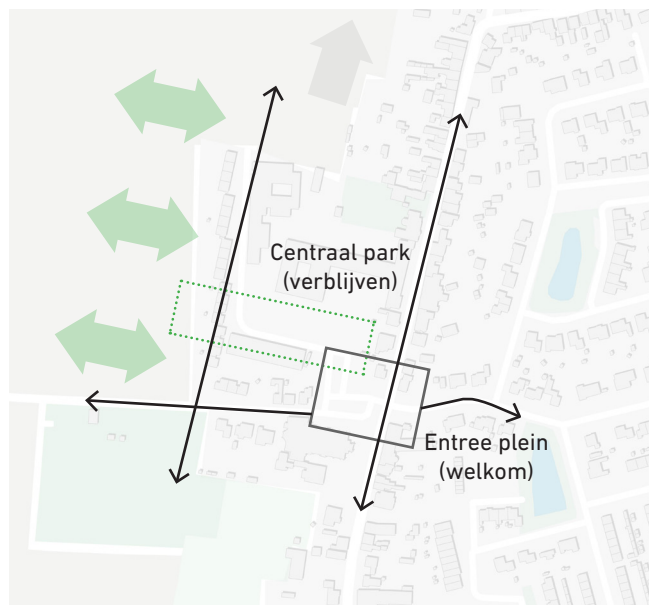
KANSEN PLANGEBIED

Wanneer we wat meer inzoomen en kijken naar de kansen voor het plangebied zelf, zien we ook hier die as weer terug. Het plangebied moet open worden gesteld naar de kern toe om deze assen voor langzaam verkeer te versterken. Daarnaast zijn er kansen om het plangebied te openen voor de omgeving, door doorkijken te creëren naar het achterliggende Zeeuwse akkerlandschap.

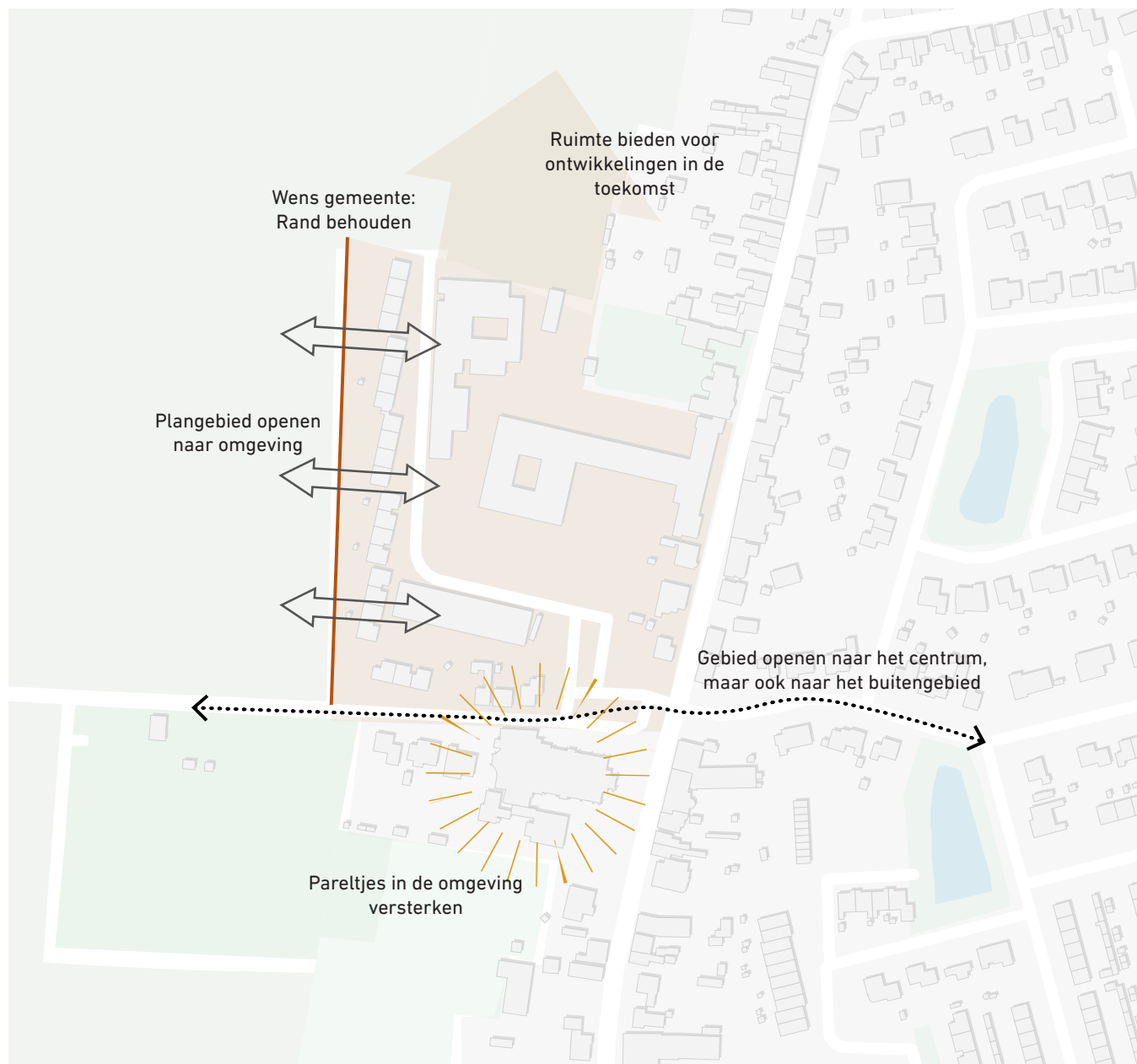
Verder is het belangrijk dat de pareltjes in de omgeving wat meer opvallen, dat de wens van de gemeente in acht wordt gehouden, namelijk de oorspronkelijke rand van het plangebied behouden en er ook gekeken wordt met een blik naar de toekomst. Het plangebied kan zo ontwikkeld worden, dat er in de toekomst ruimte is voor verdere groei.

Het plangebied biedt een kans om twee openbare ruimtes te creëren. Het eerste gebied is het entree plein wat de bewoners en bezoekers moet verwelkomen en het gebied in trekken. Het tweede gebied is het centraal park wat uitnodigt tot verblijven.

CONCEPT PLANGEBIED



KANSEN PLANGEBIED



SCHETSvariant 1

In deze eerste variant wordt een centraal, groen park ontworpen als middelpunt van het plangebied. Daaraan worden enkele gebouwen ontworpen met ontmoetingsfuncties, zoals een centrale ontmoetingsruimte, een paviljoen met kleinschalige horeca en ruimte voor bijvoorbeeld een kinderboerderij.

De woningtypologieën in deze variant zijn rijwoningen, die zich openstellen naar de omliggende omgeving. Door de rijwoningen zo te plaatsen biedt het vanaf de centrale bomenlaan de kans om het achterliggende akkerlandschap te beleven.

In het zuiden is het belangrijk dat een plein het plangebied verbindt met de rest van de kern.

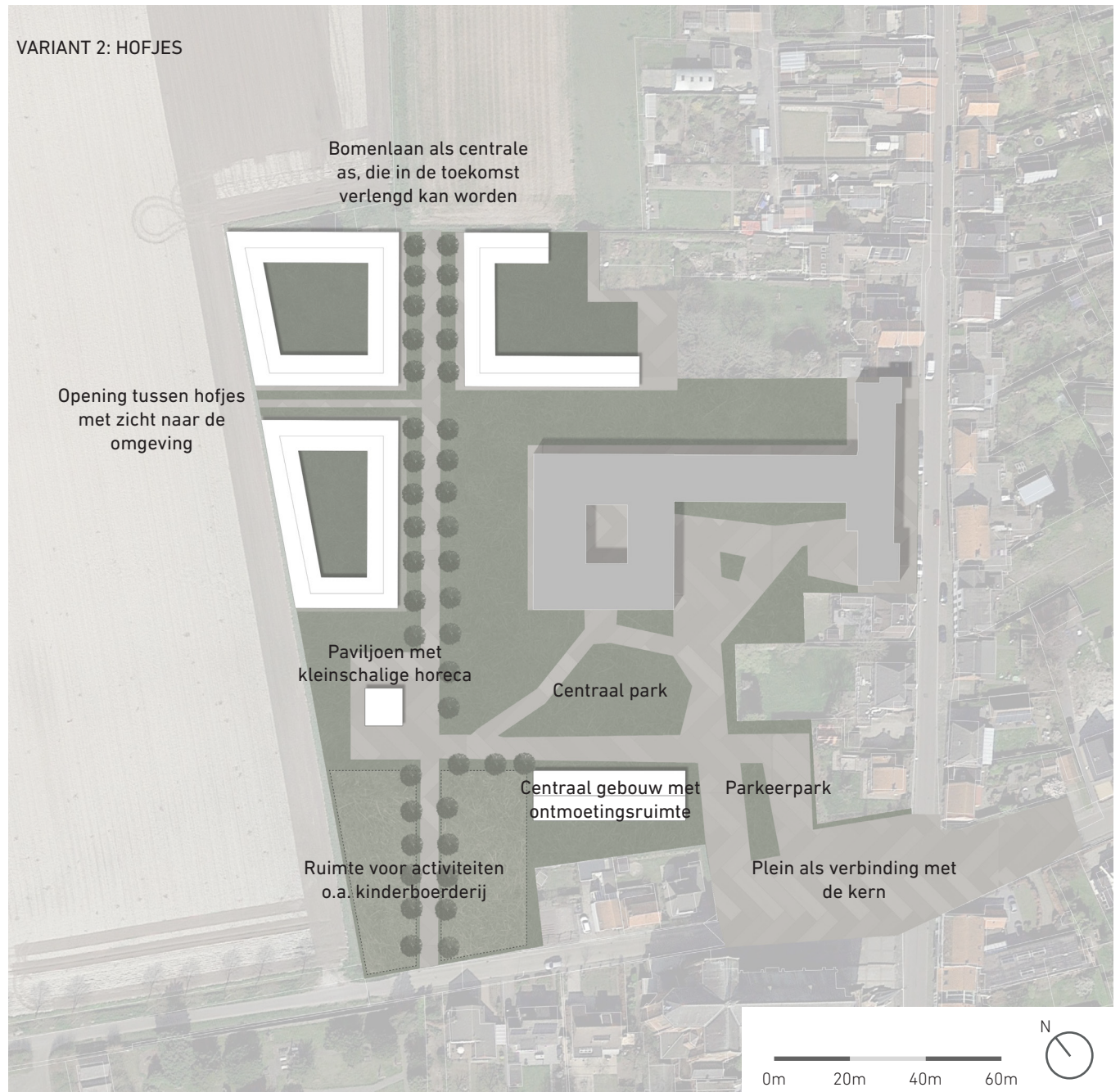
VARIANT 1: RIJWONINGEN



SCHETSvariant 2

De eerste uitgangspunten voor variant 2, zijn gelijk aan variant 1. In deze variant zit het verschil in woningtypologie. In plaats van rijwoningen worden er in deze variant een aantal hofjes ontworpen, waarin een intieme binnenruimte wordt gecreëerd voor de bewoners. Tussen de hofjes worden nog steeds doorkijken ontworpen waardoor het achterliggende landschap te zien is.

VARIANT 2: HOFJES



REFERENTIES GEWENSTE SFEER



REFERENTIES GEWENSTE SFEER



STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING

In de uiteindelijke stedenbouwkundige uitwerking is er gekozen voor een combinatie van rijwoningen en hofjes. Deze woningen worden aan de rand geplaatst om ruimte te maken voor een groen centraal park, bedoeld om te ontmoeten. Door het verplaatsen van de parkeerplaats op het Pastoor Versterplein naar de nieuwe open ruimte aan de Groenendijk, is er ruimte om een groene entree te realiseren bij de H. Martinus kerk die het aantrekkelijk maakt voor bewoners en bezoekers om het gebied in te trekken.

Een centraal gebouw met ontmoetingsruimte en een paviljoen met kleinschalige horeca in het zuiden van het gebied bieden ruimte om samen te komen. Het groen ten zuiden hiervan zal gereserveerd blijven voor voorzieningen zoals een kinderboerderij.

Er is gekozen om gebruik te maken van diverse rechte assen die mooie zichtlijnen bieden in het plangebied. Deze assen worden geleid door een mooie bomenlaan om een aantrekkelijke route te creëren.

STEDENBOUWKUNDIGE UITWERKING



FASERING

Op dit moment zijn er twee tijdelijke noodgebouwen aanwezig in het plangebied. De wens is uitgesproken om de ontwikkelingen van het gebied dan ook gefaseerd uit te voeren om er voor te zorgen dat de mensen die hier wonen langzaam kunnen worden uitgeplaatst naar nieuwe woningen. Ook houdt de uitwerking rekening met de sloop van een deel van het zorgcomplex in 2030 waarna er een extra verbinding gemaakt wordt met de Groenendijk.

De ontwikkelingen zijn daarom opgedeeld in verschillende fases. In de eerste fase zullen beide noodgebouwen behouden blijven en zal het eerste hofje worden ontwikkeld en de rijwoningen in het noorden van het plangebied. Bij deze ontwikkelingen komen 21 woningen vrij. In het grijs zijn woningen weergegeven die mogelijk ook ontwikkeld kunnen worden maar onderdeel zijn van een groter woonblok waardoor het mogelijk niet wenselijk is dit al te ontwikkelen.

In de tweede fase zal het zuidelijke noodgebouw worden gesloopt en wordt het centrale gebouw ontwikkeld met nog 5 rijwoningen waardoor er in deze fase in totaal 26 woningen zijn ontwikkeld.

Fase 3 betreft de voorlopige eindfase die in het bestemmingsplan wordt geregeld. Bij fase 3 wordt het tweede en laatste noodgebouw gesloopt en worden alle woningen gerealiseerd waardoor het totaal komt op 47 woningen.



TOEKOMST

Het ontwerp is zo vormgegeven dat het ook mogelijkheden biedt voor de toekomst. Het is onwenselijk dat dit gebied een doodlopend gebied blijft met weinig verbindingen met de rest van Kloosterzande. Er is een wens om in de toekomst een extra verbinding te maken met de Groenendijk ten noorden van het gebied om er voor te zorgen dat dit gebied meer mee gaat doen met het dorp.

In de toekomstvisie is een mogelijk scenario geschetst over hoe dit gebied in de toekomst ontwikkeld kan worden. Een ruime groene entree aan de noordzijde met een zichtlijn op het open landschap zorgt voor samenhang tussen noord en zuid. Een natuurlijke buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen zorgt niet alleen voor een meer natuurlijke uitstraling en rust maar ook voor wateropvang in het gebied.

Vanuit de visie op Thuis- en Ouderenzorg is het wenselijk dat er meer integratie plaats vindt in het gebied om zo het welbevinden van de bewoners te verbeteren. In de toekomstvisie zijn momenteel kavels ingetekend die zowel ruimte geven voor twee-onder-één-kapwoningen als ruime vrijstaande woningen. Echter is het uiteraard ook mogelijk om in de toekomst te kiezen voor een andere typologie waar op dat moment meer vraag naar is.

Daarnaast is het ook op termijn gewenst om de verbinding aan de Zuidzijde te verbeteren en parkachtig in te richten, zodat het gebied opener en aantrekkelijker wordt. De huidige parkeerplaats kan dan worden verplaatst naar een locatie dichterbij het hoofdgebouw. Dit is, gelet op de recente herinrichting, een visie voor de lange termijn. Dit maakt geen deel uit van de bestemmingsplanherziening.

TOEKOMST VISIE

