



Hulst

Visie Grote Kreekweg
gemeente Hulst

Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

opdrachtgever:
nummer:
datum:
referte:

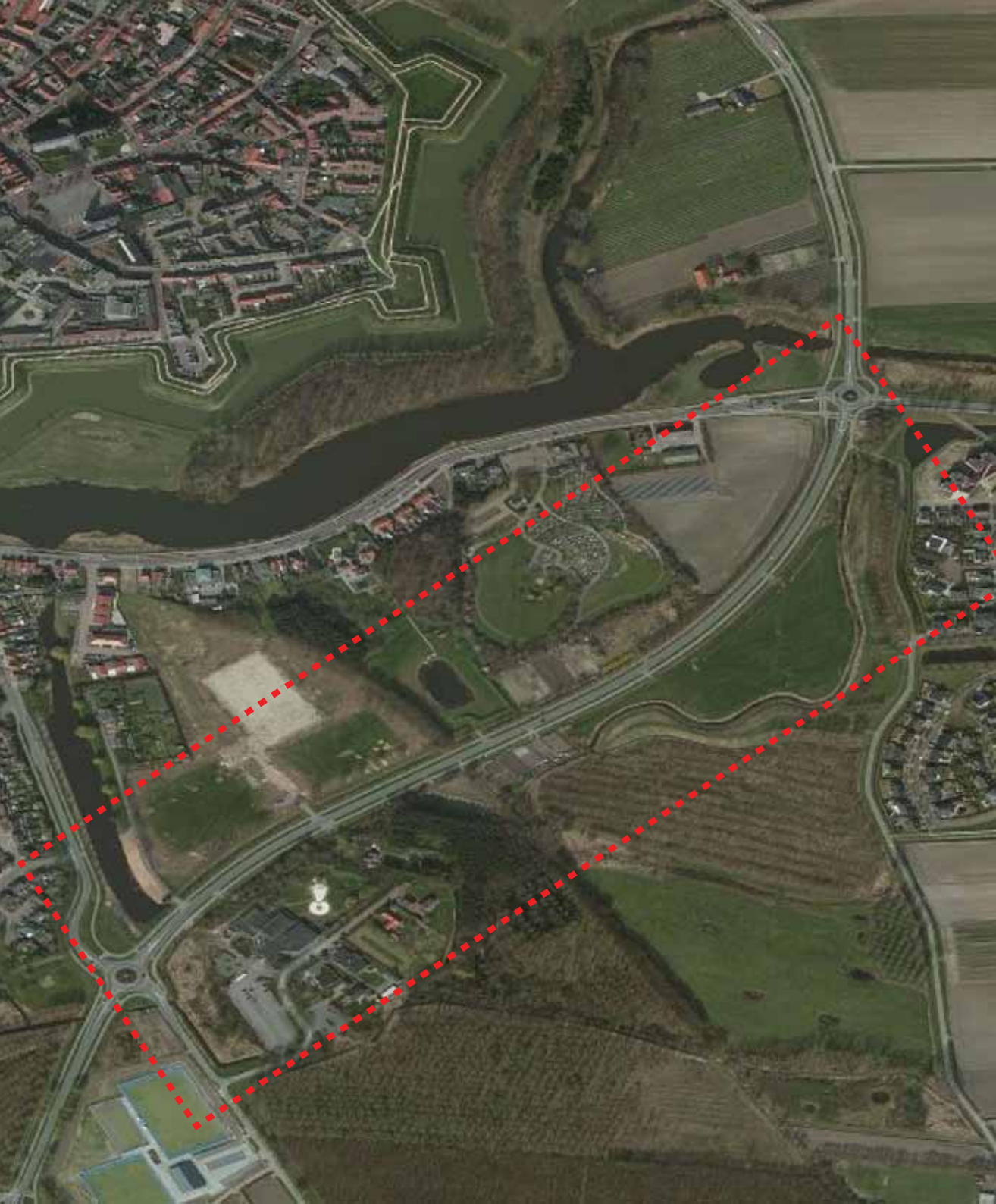
gemeente Hulst
0677.009386.00
21 mei 2014
Ing. Jos van Jole

Inhoud

Inleiding	3
Analyse	4
Beleidsmatige uitgangspunten	4
Ruimtelijke uitgangspunten	5
Visie Grote Kreekweg	6

Nieuwstraat 27
postbus 430
4330 AK Middelburg
T: 0118- 68 90 10
E-mail: middelburg@rho.nl


Rho
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Inleiding

Het beeld langs de Grote Kreekweg, ten zuiden van de historische vesting van Hulst, is gedifferentieerd. Besloten bos- en woonpercelen en de groen omzoomde begraafplaats worden afgewisseld door open landschap, agrarische gronden en volkstuinen met daartussen het bebouwingsbeeld van de woonwijken Grote Kreek en Wittebrug. Het landschappelijk raamwerk is stevig en verbindt op natuurlijke wijze deze variatie aan functies. De Linie en de oude spoorlijn zijn daarin waardevolle landschapselementen.

In dit document wordt op basis van een beknopte analyse een visie gegeven op het gebied met daarin de mogelijkheden voor het toevoegen van elementen en functies die passend binnen de kwaliteiten van het gebied.

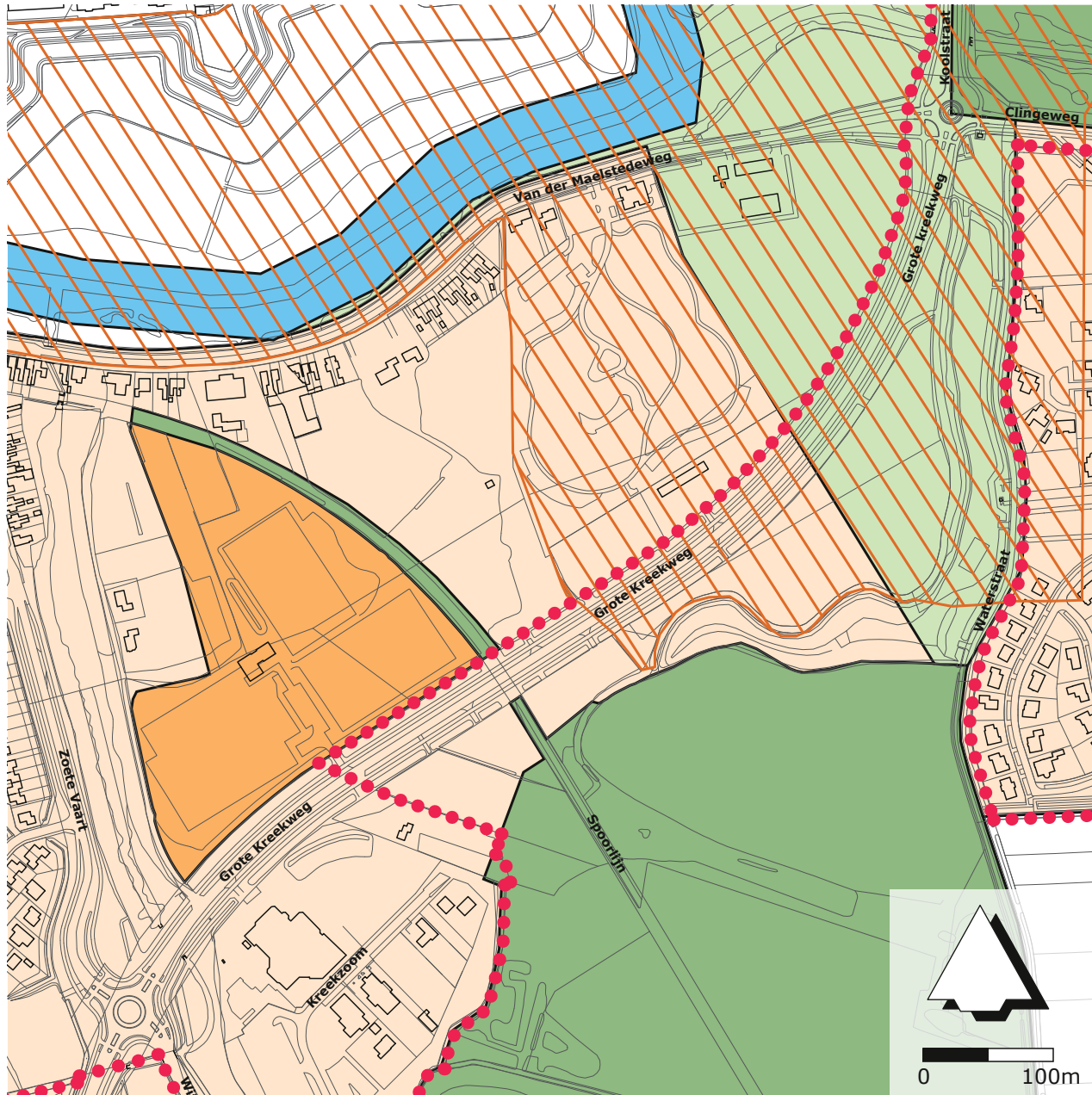


Analyse

Beleidsmatige uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten vormen de beleidsmatige kaders voor de visie op het gebied aan de Grote Kreekweg. Deze uitgangspunten komen voort uit bestaand beleid, zoals Structuurvisie Hulst, Bestemmingsplan Hulst Zuid en de Begrenzing bebouwd gebied van de Provincie.

-  **Beschermd stadsgezicht** - In principe geen ontwikkelingen mogelijk, behalve wanneer er geen schade dan wel herstel is verzekerd van het historische en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht.
-  **Versterken Liniezone** - Ruimte om restanten te restaureren en te hergebruiken en routes te ontwikkelen.
-  **Behouden Dorpen en wijken, woongedeelte binnenstad** - Klein-schalige ontwikkelingen mogelijk (< 20 woningen), maar dienen een versterking te zijn van de huidige situatie en de kwaliteit.
-  **Beschermen Natuurgebieden** - De huidige functie bewaren en (actief) beschermen, door het stimuleren van ontwikkelingen die de huidige natuurfunctie versterken en tegengaan van ontwikkelingen die de waardevolle functie bedreigen.
-  **Ontwikkelen Nieuwe woongebieden** - Deze locaties, zoals locatie de Wittebrug, zijn aangewezen als nieuwe woningbouwlocaties.
-  **Begrenzing bebouwd gebied** - De grens van de bebouwde kom volgens Provincie Zeeland.

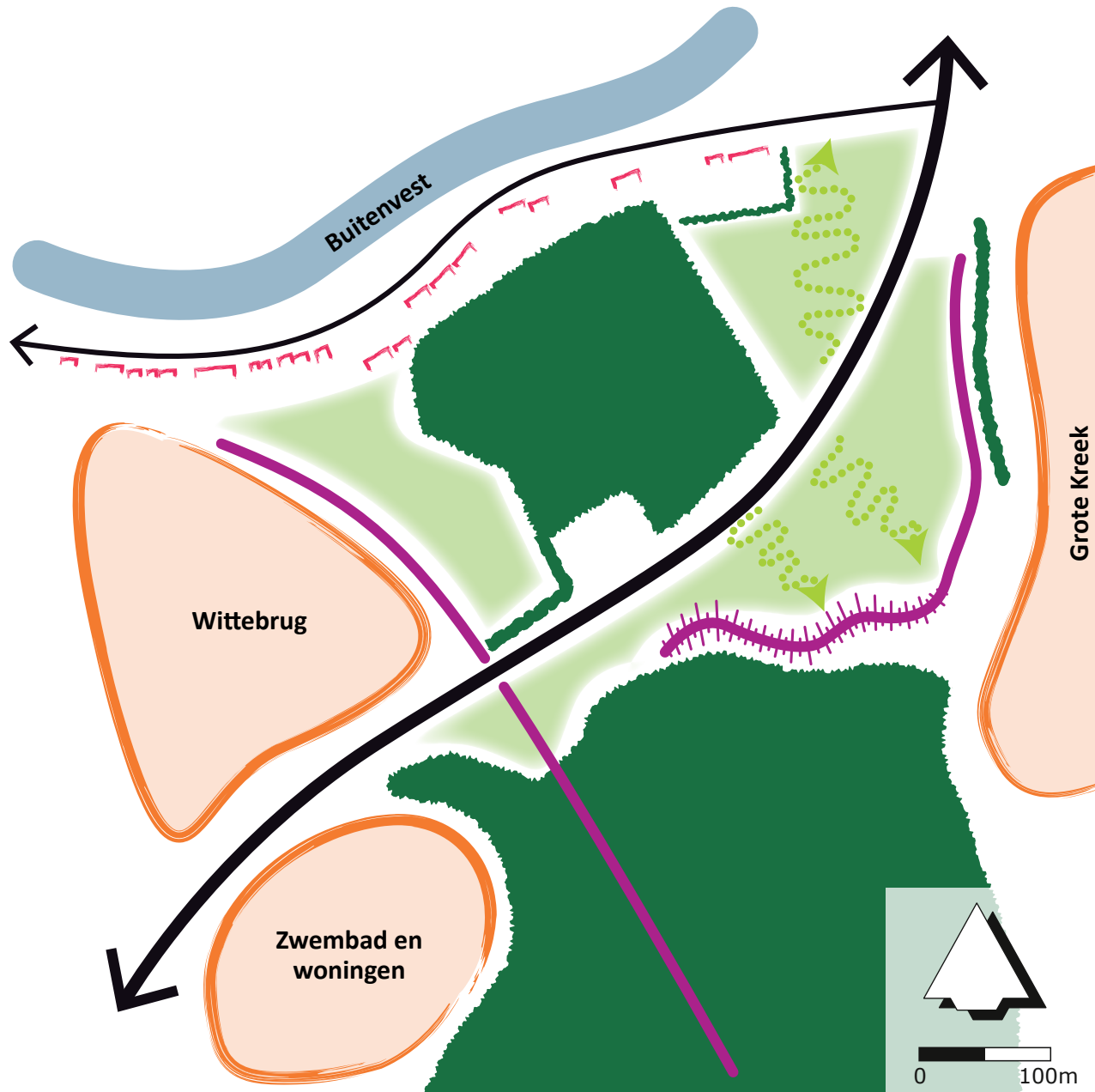


Analyse

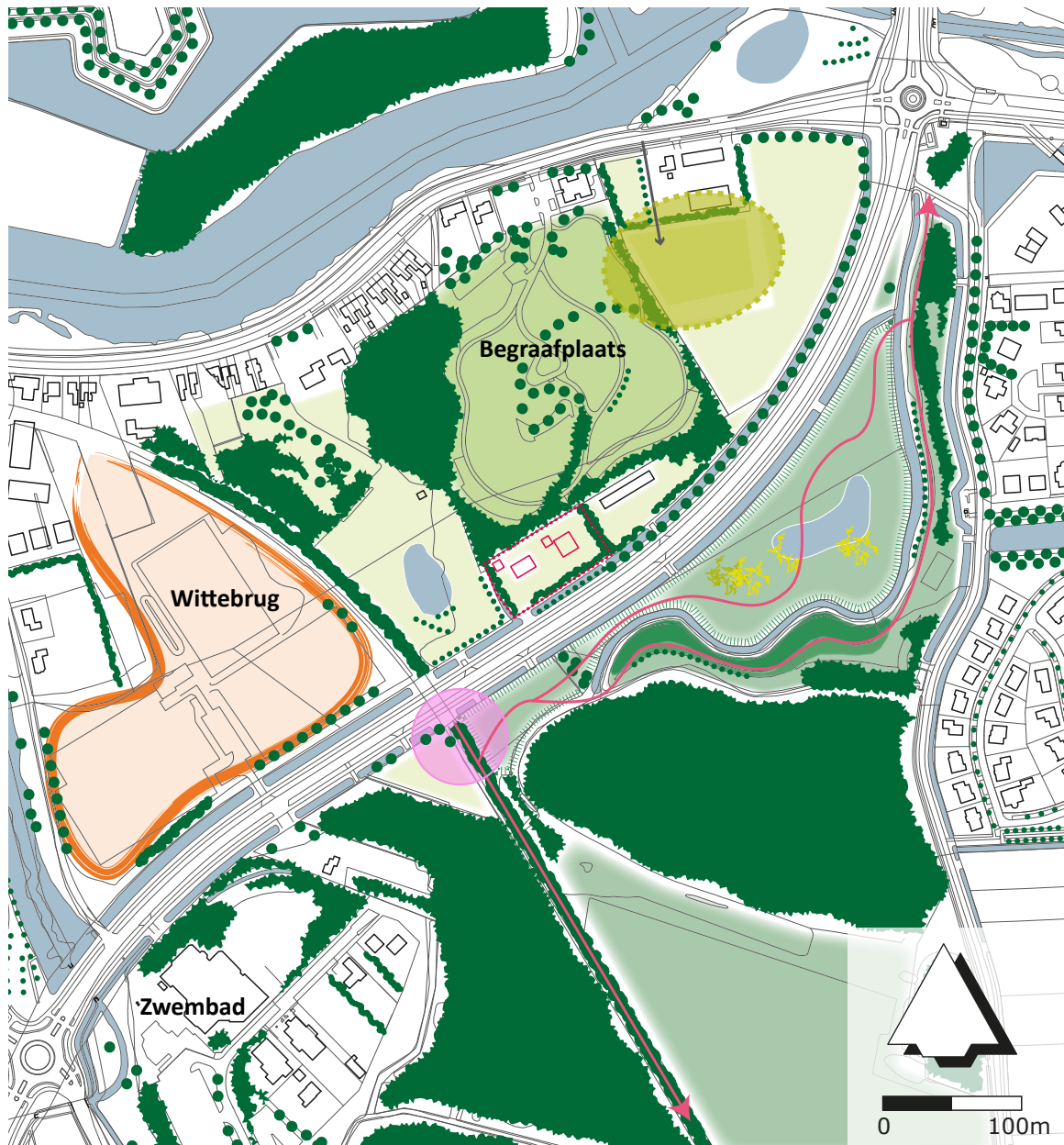
Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten vormen de ruimtelijke kaders voor de visie over het gebied aan de Grote Kreekweg.

-  **Gesloten stedelijk gebied** - Bestaand of in ontwikkeling zijnde bebouwde gebieden zijn de harde randen van het onderzoeksgebied.
-  **Gesloten landschappelijk gebied** - Bestaande natuurgebieden, landschapselementen en de begraafplaats zijn de zachte randen van het onderzoeksgebied.
-  **Open landschappelijk gebied**
Deze gronden zorgen voor lucht en ruimte in het gebied en de beleving van landschappelijke elementen. De openheid moet waar mogelijk worden behouden dan wel versterkt.
-  **Waardevolle landschapselementen** - De Spoorlijn en de Linie worden beschouwd als historisch waardevol. De herkenbaarheid en dus de beleving van deze elementen moet behouden dan wel versterkt worden.
-  **Zichtlijnen** - Vanaf de Grote Kreekweg is het belangrijk zicht te houden op de waardevolle landschapselementen en de woonwijk Grote Kreek.
-  **Lintbebouwing Van der Maelstedeweg** - De oude en zeer gedifferentieerde lintbebouwing aan de Van der Maelstedeweg is bepalend voor het beeld vanaf de Buitenvest.
-  **Hoofdontsluiting** - De Grote Kreekweg is een belangrijk onderdeel van de ontsluitingsstructuur van Hulst. Het toevoegen van veel nieuwe afslagen (wegen en opritten) is niet wenselijk vanwege de doorstroming en de verkeersveiligheid.



Visie Grote Kreekweg



Het gebied wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies in een groen raamwerk. Dit wordt zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt. Dit is vertaald in kleine accentveranderingen, zoals bijvoorbeeld het verplaatsen en samenvoegen van de volkstuincomplexen. Onderstaand wordt de visie per accent verklaard.

-  **Woningbouwlocatie Wittebrug** - Deze locatie wordt ontwikkeld met woningbouw (circa 100 woningen).
-  **Landschapsontwikkeling / verbijzondering kruising spoorlijn** - De zuidzijde van de Grote Kreekweg blijft onbebouwd, zoals in de huidige situatie, en het groene open karakter zal worden versterkt met behulp van landschapsontwikkeling. De zone kan worden ingericht met lage begroeiing, poelen, wandelroutes en door dieren begraasd worden. Voor een passende afronding is het mogelijk om het zuidelijke volkstuincomplex hierin te betrekken. Daarmee ontstaat de mogelijkheid om vanaf deze zijde het zicht op het open landschap aan de zuidzijde van de Grote Kreekweg te versterken en om de kruising van de voormalige spoorlijn te verbijzonderen.
-  **Woningbouw** - Er is 1 locatie aan de Grote Kreekweg (locatie volkstuinencomplex) aangewezen waar maximaal twee woning mogelijk zijn. Voor deze locatie geldt dat de woning(en) een eigentijdse vormgeving en architectuur moeten krijgen en het woonperceel wordt voorzien van een groen kader.
-  **Recreatievoorziening** - Een gedeelte van het agrarisch perceel, direct achter Van der Maelstedeweg 104 en aangrenzend aan de begraafplaats, kan worden ingericht als recreatievoorziening met bijvoorbeeld een kinderboerderij, speeltuin, mini-camping en/of volkstuinencomplex. De recreatievoorziening wordt daarbij ontsloten vanaf de Van der Maelstedeweg en landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Van belang is dat het grootste gedeelte van het agrarisch perceel open blijft met zicht op de vesting van Hulst.
-  **Agrarisch gebied/tuin** - Deze vlakken kunnen worden gebruikt als agrarisch gebied of tuinen. Bebouwing is niet mogelijk.
-  **Groenstructuur** - Langs de zuidzijde van de Grote Kreekweg is openheid belangrijk. Zodoende zijn het natuurgebied en de landschapselementen zichtbaar en beleefbaar. De noordzijde van de weg is meer gesloten en privé. Streekeigen rand- en laanbeplanting zorgt voor een groen raamwerk waarbinnen de verschillende functies zitten.