

Centrum Schoonhoven-Noord

Masterplan

Gemeente
Schoonhoven



COLOFON

PROJECT

Masterplan centrum Schoonhoven-Noord

Gemeente Schoonhoven

projectnummer: SR110072

INITIATIEFNEMER

Gemeente Schoonhoven

OPSTELLER

Buro SRO

't Goylaan 11

3525 AA Utrecht

T (030) 2679198

E info@buro-sro.nl

DATUM & STATUS

1 april 2014 VASTGESTELD



Inhoud

Inleiding	7	Visie	27
Aanleiding en doel	7	Een visie op het centrum van Schoonhoven-Noord	27
Werkwijze/leeswijzer	8	Tweedeling	27
Ruimtelijk/functionele Analyse	11	Zuidelijke deel: Wijkwinkelcentrum	29
Ligging in het grotere geheel	11	Noordelijke deel: de Hoven	31
Historische ontwikkeling	11	Fasering	33
Bebouwing	11	Beeldkwaliteit	41
Gebruik	13	Waarom beeldkwaliteit?	41
Openbare ruimte	13	Welstandsnota	42
Water	15	De visie op de beeldkwaliteit	42
Autoverkeer en openbaar vervoer	15	Richtlijnen	43
Fiets- en voetgangers	17	Vervolg	49
Herstructureringsplannen	17	Inleiding	49
Het Plangebied	19	Draagvlak en participatie	49
Conclusies uit de analyse	21	Parkeren	49
		Water	51
		Financiële haalbaarheid	51



◀ Edelsmidsdreef/Adam van Vianenstraat



Inleiding

Aanleiding en doel

De gemeente Schoonhoven is samen met QuaWonen initiatiefnemer van de (gedeeltelijke) herstructurering van de wijk Schoonhoven-Noord. In het verleden zijn hiervoor plannen opgesteld waaronder de visie Forum Noord. Onder andere vanwege de financiële haalbaarheid hebben deze plannen de eindstreep nooit gehaald.

Om het voorzieningenniveau en de leefbaarheid van Schoonhoven-Noord ook in de toekomst te kunnen waarborgen willen de gemeente en QuaWonen toch gaan investeren in de wijk. Er liggen diverse ideeën van de woningbouwcorporatie en de gemeente om delen van deze wijk te vernieuwen. Inmiddels heeft de gemeente opdracht gegeven om het bestemmingsplan te actualiseren. Met het opstellen van dit masterplan wordt aangesloten bij dit proces om zodoende de nieuwe ontwikkelingen mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.

In dit document zijn de verschillende bestaande ideeën samengebracht tot één masterplan voor het centrumgebied. Door deze integrale aanpak is een samenhangend kader ontstaan voor zowel het bebouwde en onbebouwde gebied. Het masterplan dient daarnaast als basis voor verdere planontwikkeling. Dit wil zeggen dat bouwplannen moeten voldoen aan de, in dit masterplan, vastgelegde ambities en randvoorwaarden.

Planlocatie

Het plangebied ligt centraal in, de ten noorden van de historische kern van Schoonhoven gelegen wijk, Schoonhoven-Noord. Schoonhoven-Noord bestaat hoofdzakelijk uit woningbouw in combinatie met diverse ondersteunende functies zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen. Naast woningbouw ligt er aan de noordzijde een gelijknamig kleinschalig bedrijventerrein.

Het plangebied omvat onder andere het gebied waar het bestaande wijkwinkelcentrum gesitueerd is. Hierbij gaat het om de Lidl en de winkelstrip langs de Albert Plesmanstraat. Naast dit voorzieningengebied is tevens de strook met de verschillende hoven in dit masterplan opgenomen. Hierbij gaat het, van noord naar zuid, om het Goudsmidshof, Zilversmidshof en het Juweliershof.

Globaal wordt het plangebied aan de oostzijde begrensd door de 's Heerenbergstraat, aan de noordzijde door het Weideveld en aan de westzijde door respectievelijk de Edelsmidsdreef, Regiment van Heutszstraat en de Albert Plesmanstraat. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Meester Kesperstraat.

Werkwijze/leeswijzer

Dit masterplan is een gemeentelijk document. Bij de totstandkoming van het masterplan is echter intensief samengewerkt met woningcorporatie QuaWonen. QuaWonen wil in dit deel van Schoonhoven-Noord namelijk een aantal verouderde woningbouwcomplexen slopen en nieuwbouw realiseren. Deze sloop- en nieuwbouwplannen zijn reeds gecommuniceerd naar bewoners en vormen zodoende een startpunt voor het masterplan.

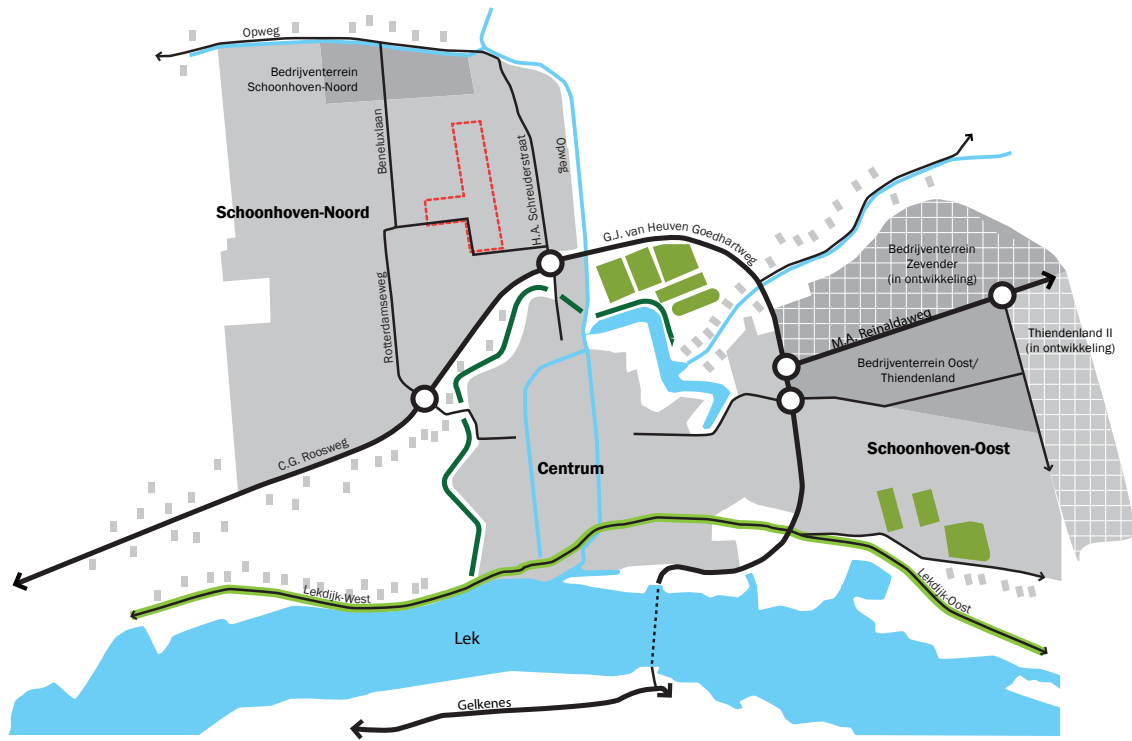
Naast QuaWonen zijn tevens diverse ondernemers betrokken geweest bij het opstellen van het masterplan. De gemeente wil namelijk het wijkwinkelcentrum verbeteren om het bestaande voorzieningenniveau in de wijk ook op de lange termijn te behouden. Het concentreren en versterken van de winkelvoorzieningen in het centrumgebied vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. In dit kader zijn de supermarkten Lidl en de Plus betrokken geweest bij het opstellen van dit masterplan.

Met de betrokken partijen is allereerst een ruimtelijke en functionele analyse gemaakt van het plangebied en omgeving. In deze analyse is het functioneren van de bestaande situatie onderzocht en zijn kwaliteiten en diskwaliteiten benoemd. Daarbij is zowel naar Schoonhoven-Noord als geheel gekeken als naar de lokale situatie in het plangebied zelf. Voor de volledigheid is deze analyse opgenomen in dit masterplan. Op basis van de analyse is door middel van verschillende stedenbouwkundige

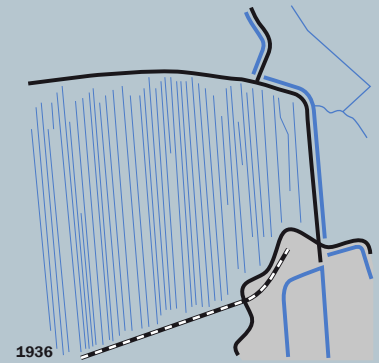
modellen onderzoek gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden. Uit dit onderzoek is uiteindelijk een voorkeursmodel naar voren gekomen waarin alle partijen zich kunnen vinden.

Het voorkeursmodel vormt het uitgangspunt voor de uiteindelijke visie op het centrumgebied. Het hoofdstuk, volgend op de analyse, staat daarom in het teken van het voorkeursmodel en de uiteindelijke stedenbouwkundige visie op het gebied. Hierbij wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten zoals verkeer, groen en bebouwing. Daarnaast wordt in aansluiting op de stedenbouwkundige uitgangspunten een eerste aanzet gedaan voor de na te streven beeldkwaliteit. Richtlijnen hiervoor zijn als een apart hoofdstuk openomen in dit masterplan.

Dit masterplan eindigt met een hoofdstuk waarin het vervolgproces is beschreven. Na het vaststellen van dit masterplan moeten namelijk nog diverse stappen worden doorlopen om uiteindelijk tot realisatie over te gaan.



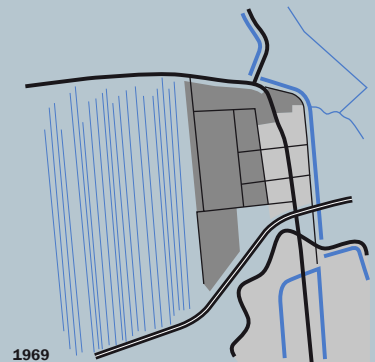
Ligging plangebied in Schoonhoven



1936



1959



1969



Historische binnenstad



Beneluxlaan



Provincialeweg N210

Ruimtelijk/functionele Analyse

Ligging in het grotere geheel

Schoonhoven-Noord ligt ten noordwesten van de historische binnenstad van Schoonhoven. De wijk wordt gescheiden van het centrum door de provinciale weg N210 tussen Utrecht en Rotterdam. Deze provinciale weg loopt in een boog rondom de historische binnenstad en ontsluit tevens de oostelijke uitbreidingswijk van Schoonhoven. Hierdoor heeft deze weg naast een regionale functie ook een functie voor lokaal verkeer.

Door de scheiding met de historische binnenstad ligt Schoonhoven-Noord als een losse woonwijk in het polderlandschap. In het zuiden loopt het landelijke bebouwingslint van de C.G. Roosweg door tussen de binnenstad en Schoonhoven-Noord. Aan de noord- en oostkant bestaat de grens van de wijk uit de landelijke Opweg. Aan de westkant van de woonwijk grenzen achtertuinen van de woningen direct aan het open polderlandschap.

Historische ontwikkeling

Schoonhoven heeft zich als stad lange tijd binnen de huidige vestingswerken kunnen ontwikkelen. Pas na de Tweede Wereld Oorlog is sprake geweest van planmatige uitbreidingen buiten de vestingswerken. Dit gebeurde op grote schaal aan de noordwestzijde van de historische stad. Het spoortracé richting Rotterdam werd opgeheven en de huidige N210 werd aangelegd. Deze weg vormt nu de eerder genoemde scheiding tussen de historische stad en Schoonhoven-Noord.

De ontwikkeling van Schoonhoven-Noord is begonnen aan de oostkant, tegen de Opweg aan. Vanaf deze zijde heeft de wijk zich in fasen in westelijke richting ontwikkeld. De eerste fase van de uitbreiding bestond uit een traditionele blokverkaveling op basis van een eenduidig grid van straten. In de latere uitbreidingen zijn diverse verkavelingstypes geïntroduceerd zoals woonerven en strokenverkavelingen. De structuur van deze delen van de wijk is minder overzichtelijk.

In de jaren zeventig is het bestaande wijkwinkelcentrum gebouwd. Toendertijd lag het wijkwinkelcentrum al centraal in de wijk. Door de verdere groei van Schoonhoven-Noord is het zwaartepunt van de wijk iets westelijker komen te liggen. Tegelijkertijd met de bouw van het winkelcentrum is de tweede aansluiting op de provinciale weg aangelegd in de vorm van de Rotterdamseweg. Deze vormt nu de belangrijkste entree van de wijk.

Bebouwing

De bebouwing in Schoonhoven-Noord bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden eengezingswoningen. Op een aantal specifieke plekken is hogere bebouwing aanwezig. De hogere bebouwing is te vinden bij de entree van de wijk aan de Rotterdamseweg. Daarnaast is centraal in de wijk een T-vormige zone zichtbaar waar de gestapelde woningbouw is geconcentreerd. In deze zone is ook het wijkwinkelcentrum gelegen.



1981



1995



2007



H.A. Schreuderstraat



Rotterdamseweg



Plus Supermarkt op het bedrijventerrein

Opvallende gebouwen in deze zone is de L- vormige galerijflat op de hoek Pasteursweg/Rotterdamseweg. Deze flat is met 8 lagen plus een dakopbouw één van de hogere bebouwingselementen in de wijk. Een ander opvallend gebouw is de voormalige Zilvervakschool, het Zadkine College, aan de zuidrand van de wijk. Dit gebouw heeft ongeveer dezelfde hoogte als de eerder genoemde galerijflat, maar vormt door zijn ligging aan de provinciale weg een belangrijk herkenningspunt binnen Schoonhoven. De overige hogere bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit L-vormige galerijflats van vier bouwlagen in een noord-zuid gerichte strook midden in de wijk. Daarnaast vormen de sporthal de Meent en het Schoonhovens College qua bouwhoogte en massa afwijkende bebouwingselementen.

Gebruik

In Schoonhoven-noord is de woonfunctie dominant. Het bedrijventerrein aan de noordkant van de wijk vormt hierop een uitzondering. Voor het overige gebied geldt dat de afwijkende functies veelal gerelateerd zijn aan de woonfunctie. Voorbeelden hiervan zijn de basisscholen, het kinderdagverblijf en de winkels. Deze voorzieningen zijn geconcentreerd langs de oost-west gerichte as Pasteursweg/Albert Plesmanstraat.

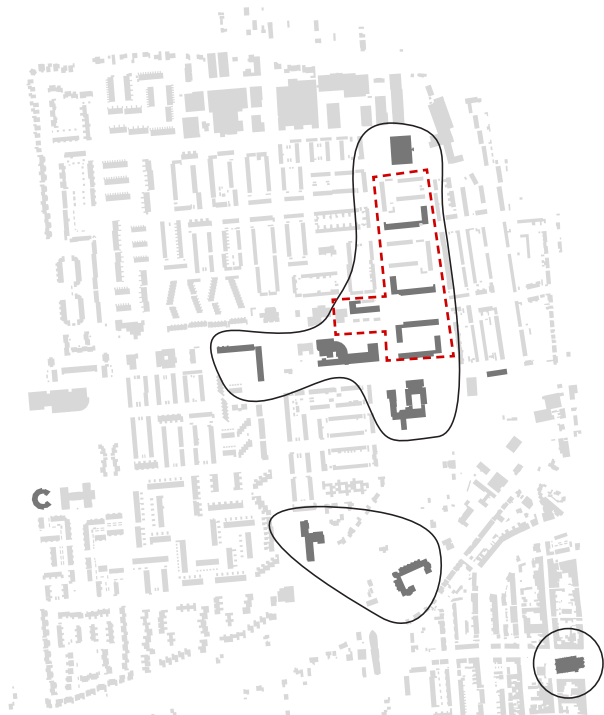
In Schoonhoven-Noord komt een aantal bovenwijkse voorzieningen voor. Op het bedrijventerrein is bijvoorbeeld een sport-school gevestigd en diverse zorgfuncties. Op andere plekken in de wijk zijn ook sportvoorzieningen te vinden zoals sporthal de

Meent. Verder zijn het Schoonhovens College, de Willem de Zwijgerschool en het Zadkine College grote functies die ook mensen van buiten Schoonhoven-noord aantrekken. De detailhandel in het winkelcentrum is echter gericht op de wijk zelf.

Openbare ruimte

De openbare ruimte in Schoonhoven-Noord bestaat voornamelijk uit woonstraten. Pleintjes en parken zijn relatief zeldzaam. Op een aantal plekken zijn dergelijke voorzieningen wel terug te vinden. Aan de westkant van Schoonhoven-Noord ligt een groot wijkpark achter de woningen aan de Einsteinstraat. De overige relatief grote openbare ruimte aan deze zijde van Schoonhoven-Noord ligt op de overgang tussen de wijk en het open veenweidelandschap. Hier is namelijk een deel van het polderlandschap openbaar gemaakt door middel van looppaden.

Aan de oostzijde is veel openbare ruimte aanwezig in de eerder genoemde zone met gestapelde woningbouw. Het gaat daarbij om het speelveld ten westen van de sporthal, het Goudsmidhof, het Zilvermidhof, de Adam van Vianenstraat en het Juweliershof. Aan de noord- en zuidkant loopt deze zone door in het gebied rondom respectievelijk het Schoonhovens College en het Zadkine college. Een groot deel van alle groene openbare ruimte in Schoonhoven-Noord is in deze noord-zuid gerichte strook terug te vinden.



Hogere bebouwing voornamelijk geconcentreerd in een T-vormige zone centraal in de wijk



Concentratie van woonwijk gerelateerde voorzieningen langs de as Pasteurweg/Albert Plesmanstraat. Bedrijvigheid aan de noordzijde, waar eveneens enkele winkelvoorzieningen gevestigd zijn.



Veel woonstraten in combinatie met enkele buurtparken
Veel (openbare) ruimte in en rondom het plangebied.



14 Galerijflat langs de Rotterdamseweg



Winkelstrip langs Albert Plesmanstraat



Pleinruimte Adam Vianenstraat



Relatief weinig oppervlakte water in het oostelijke deel van Schoonhoven-Noord

Water

Schoonhoven is gelegen in een veenweidegebied met van oorsprong veel oppervlaktewater. Dit is met name terug te zien in het nieuwe deel van Schoonhoven-Noord. In dit deel zijn vele watergangen aanwezig vaak in combinatie met groenstroken en kleine parkjes. In het noordoostelijke deel is dit minder het geval. In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig.

Autoverkeer en openbaar vervoer

De ontsluiting van Schoonhoven-Noord verloopt via twee rotondes vanaf de N210. De hoofdonsluiting is de Rotterdamseweg waar een 50 km/h regime geldt. De Rotterdamseweg loopt via een kleine knik over in de Beneluxlaan. Deze weg loopt door tot aan de Opweg.

De H.A. Schreuderstraat vormt de andere entree vanaf de N210. Hier geldt, net als op de overige wegen in Schoonhoven-Noord

een 30 km/h regime. Deze weg loopt in noordelijke richting over in de Vlisterweg. De Vlisterweg staat weer in verbinding met de Opweg. Hiermee vormt deze route, net als de Rotterdamseweg/Beneluxlaan een doorgaande verbinding door de wijk.

Voor het autoverkeer vormen deze twee routes de hoofdassen in de wijk. De ontsluiting van het bedrijventerrein Schoonhoven-Noord loopt hoofdzakelijk via de Rotterdamseweg/Beneluxlaan.

Buslijn 197 rijdt door Schoonhoven-Noord. De buslijn maakt gebruik van de twee entrees vanaf de N210 en rijdt over de oostwest verbinding tussen de Rotterdamseweg en de H.A. Schreuderstraat. De lijndienst heeft een halte aan de Albert Plesmanstraat nabij het wijkwinkelcentrum.



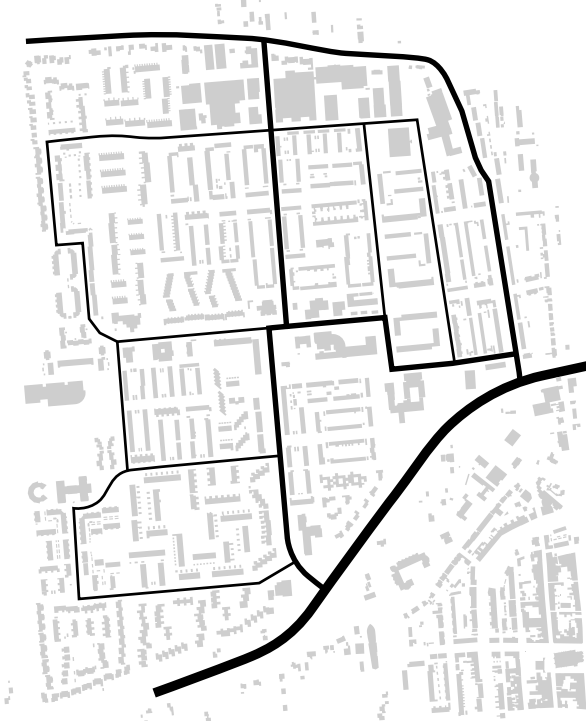
Watergang direct ten zuiden van het plangebied



Beneluxlaan in noordelijke richting



Edelsmidsdreef uitkijkend op het Zadkine College



Schreuderstraat en Rotterdamseweg als belangrijke ontsluitingswegen voor het autoverkeer vanaf de N210. De route Meester Kesperstraat/Plesmanstraat vormt een oost-west verbinding tussen de twee straten. De Rotterdamseweg is de drukste ontsluitingweg in de wijk.



Rotterdamseweg uitkijkend op het kinderdagverblijf.



Schreuderstraat en Rotterdamseweg/Beneluxlaan als belangrijke verbindingen voor fietsers en voetgangers van en naar het stadscentrum.



Albert Plesmanstraat in oostelijke richting.



Pasteurweg/Albert Plesmanstraat, Edelsmidsdreef en Adam van Vianenstraat als routes vanuit de wijk naar het wijkwinkelcentrum.



Edelsmidsdreef in zuidelijke richting met op de achtergrond het Zadkine College



Park tussen het Zadkine college en de N210.



's Heerenbergstraat



L-vormige galerijflat op de hoek M. Kesperstraat/'s Heerenbergstraat

Fiets- en voetgangers

Het langzaamverkeer van en naar Schoonhoven-Noord maakt gebruik van dezelfde twee aansluitingen op de N210 als het autoverkeer. Hierdoor vormen tevens de Rotterdamseweg/Beneluxlaan en H.A. Schreuderstraat/Vlisterweg belangrijke routes voor fietsers en voetgangers. Naast deze twee routes vormen de Edelsmidsdreef en de Pasteursweg/Albert Plesmanstraat belangrijke aanrijroutes richting het wijkwinkelcentrum.

Het fietsverkeer van en naar het Schoonhovens College loopt grotendeels via de Meester Kesperstraat. Aan deze, voor autoverkeer eenrichtingsstraat, ligt de fietsentree van de school. De routes naar het Willem de Zwijger college lopen net name via de Rotterdamseweg, Boerhaavelaan en de Pasteurweg.

Herstructureringsplannen

Voor Schoonhoven-Noord zijn reeds vergevorderde herstructureringsplannen. Deze plannen gaan deels uit van sloop en nieuwbouw. De te herontwikkelen locaties bevinden zich allen ten oosten van het wijkwinkelcentrum. In verschillende fases worden bepaalde bouwblokken gesloopt en vervangen door nieuwe woningen.

Blok 1 en Z omvat de zogenaamde Zilverstadlocatie. Voor deze locatie is door Qua Wonen en de gemeente een stedenbouwkundige visie opgesteld. Voor deze locatie wordt uitgegaan van de ontwikkeling van appartementen en studentenwoningen.

De overige herstructureringsopgave laat in ruimtelijk opzicht een tweedeling zien. Het oostelijke deel bestaat uit de traditionele blokverkaveling uit de jaren vijftig en het westelijke deel uit strokenbouw uit de jaren zestig. Deze tweedeling komt in de voorgestelde planning van Qua Wonen ook terug. Blok 9 vormt hierop een uitzondering. Voor dit blok is de sloop reeds in tussen 2012 en 2014 voorzien.



Blok 9 vanaf de Edelsmidsdreef.



Blok 10 vanaf de Albert Plesmanstraat.



Blok 11 vanaf de Edelsmidsdreef.

www.schoonhovennoord.nl

SCHOONHOVENNOORD

Vernieuwing op de kaart

Op deze pagina ziet u een nieuwbouwkartaar en een plattegrond. Op de kaarten staan de locaties van de projecten voor de vernieuwing van Schoonhoven Noord. Op de nieuwbouwkartaar geven de kleuren de planning aan van de projecten. De aangegeven planning is de huidige

inschatting en kan uiteraard nog wijzigen. De symbolen op de plattegrond betekenen het volgende: **K** Koopgarantregeling en **C** het energiezuiniger maken van woningen. Op onze internetsite vindt u altijd de meest actuele vernieuwingskaarten.



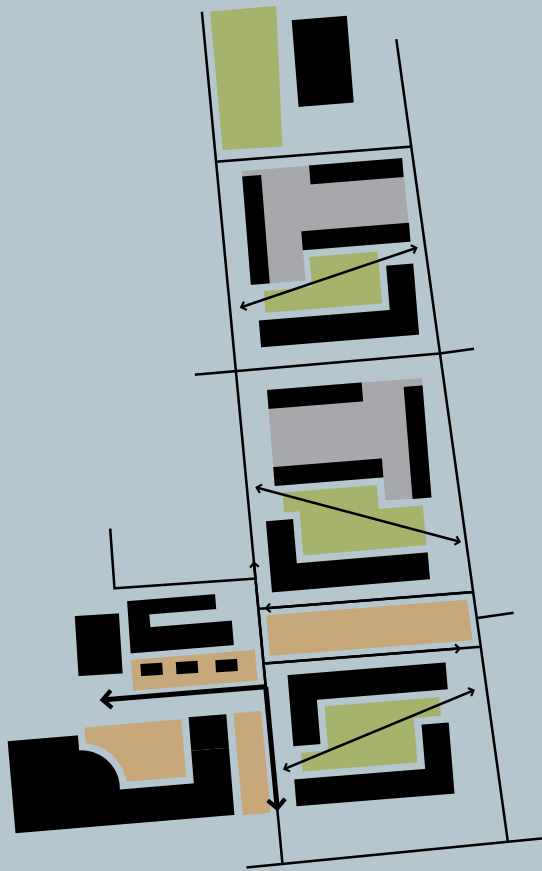
Woningen blok 8 vanaf de Edelsmidsdreef.



Te handhaven woningen ten zuiden van blok 9 vanaf de Edelsmidsdreef

Schematische weergave plangebied met de groene hoven en pleinruimten inclusief de doorsnijdingen van wegen.

◀ Informatiebrochure Qua Wonen over de herstructurering van Schoonhoven-Noord met uitleg over de voorgestelde fasering.



Schematische weergave van de bestaande situatie in het plangebied.

Het Plangebied

Hoofdpzet

De bebouwing in het oostelijke deel van het plangebied bestaat uit een viertal vierlaagse haakvormige appartementencomplexen, twee stroken twee laagse beneden-bovenwoningen en vier rijen eengezinswoningen eveneens bestaande uit twee lagen.

Tussen de bebouwing liggen drie hoven. Van noord naar zuid is dit het Goudsmidshof, Zilversmidshof en het Juweliershof. Deze hoven hebben een openbaar karakter en kennen een hoofdzakelijk groene inrichting in combinatie met een éénrichtingsstraat met parkeren tussen de 's Heerenbergstraat en de Edelsmidsdreef.

De haakvormige appartementencomplexen omsluiten de groene hoven. De grondgebonden woningen en de benedenbovenwoningen vormen gezamenlijk eveneens een haakvorm waardoor de ruimte deels wordt afgesloten van de doorgaande routes, de Edelsmidsdreef en de 's Heerenbergstraat.

Het westelijke plandeel, bestaande uit de Lidl, de winkelstrip en de kiosken, loopt min of meer door in de ruimte van de Adam van Vianenstraat. De Adam van Vianenstraat bestaat uit een forse open ruimte die aan de noord en de zuidzijde wordt begrensd door twee haakvormige appartementencomplexen. Tussen de rijbanen en het parkeren in is hier een pleinachtige ruimte aanwezig.

De kop van de winkelstrip grenst aan de openbare ruimte van de Adam van Vianenstraat. De winkelstrip zelf bestaat uit een

één laagse onderbouw met aan de achterzijde een kleine expeditiestraat. Op de winkelstrip is een tweelaags appartementencomplex gesitueerd. Aan de voorzijde staat een drietal kiosken, waardoor de ruimte grotendeels wordt afgesloten van de doorgaande openbare ruimte in de vorm van de Albert Plesmansstraat.

De Lidl ligt ten westen van de winkelstrip. Dit eenvoudige eenlaagse gebouw grenst direct aan de openbare ruimte van de Albert Plesmanstraat. Tussen de winkelstrip en de Lidl is een smalle doorgang voor voetgangers richting de Regiment van Heutzstraat.

Oriëntatie

De bebouwing is in een aantal gevallen op de hoven georiënteerd. Daarbij zijn enkele buitenruimtes, zoals terrassen en voortuinen, gekoppeld aan de groene ruimtes. Naast deze zogenaamde voorkantsituaties komen ook achterkantsituaties voor. Dit is met name het geval bij de benedenbovenwoningen die alleen een oriëntatie hebben op de Edelsmidsdreef of 's Heerenbergstraat en met de bergingen aan de hoven liggen. De entrees van de haakvormige complexen liggen aan de straatzijde.

De kiosken voor de winkelstrip staan met de achterzijde richting de Albert Plesmanstraat. De kwaliteit van deze zijde is gering en het winkelgebied heeft aan deze zijde hierdoor een introvert

karakter. Aan de oostzijde van de winkelstrip loopt de openbare ruimte door in de grootschalige ruimte van de Adam van Vianenstraat. Aan deze zijde ontbreekt hierdoor juist een duidelijke begrenzing van het winkelgebied. Door de relatief grote en matig begrensde openbare ruimte, in combinatie met de rijbanen en parkeerplaatsen heeft de Adam van Vianenstraat een beperkte verblijfskwaliteit.

Oriëntatie op de omgeving

Vanuit de omgeving komen op verschillende locaties straten uit in het plangebied. Deze locaties vormen belangrijke punten in de beleving en herkenbaarheid van de wijk. De Pasteurweg/ Albert Plesmanstraat is hier een voorbeeld van. Deze belangrijke route loopt in oost-west richting door Schoonhoven-Noord en komt uit op een haakvormig appartementencomplex. Het complex vormt echter een relatief anonieme beëindiging van deze zichttas.

Ook aan de noordzijde ligt een belangrijke openbare ruimte in de vorm van het Weideveld. De bestaande bebouwing in het plangebied ligt met een zijkant naar deze ruimte, waardoor deze rand een beperkte kwaliteit heeft. Ook op enkele andere locaties verdient de oriëntatie extra aandacht om kwalitatief hoogwaardige en tevens herkenbare plekken te creëren.

Verkeer en parkeren

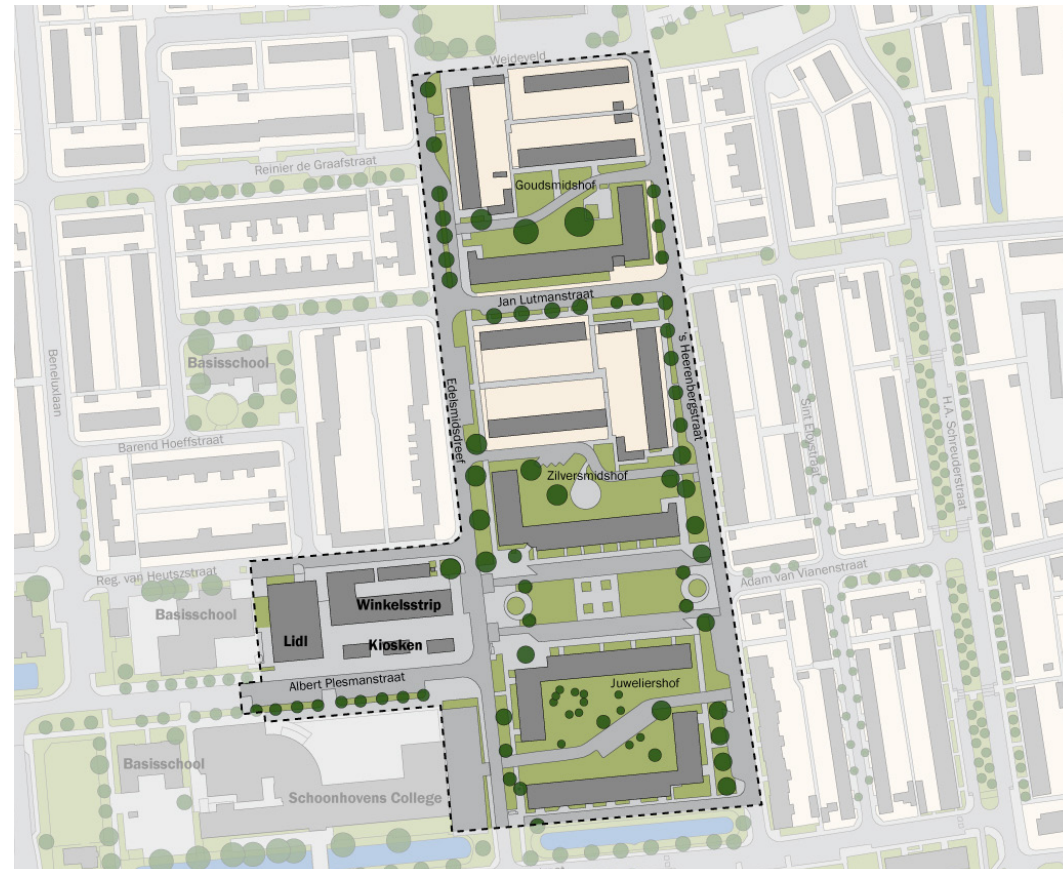
De Edelsmidstraat, 's Heerenbergstraat en Albert Plesmanstraat vormen de belangrijke routes in het plangebied. De oost-west straten in de vorm van Het Goudsmidshof, Jan Lutmans-

traat, het Zilversmidshof, de Adam van Vianenstraat en het Juweliershof zijn ondergeschikt. In deze straten is echter wel een aanzienlijk deel van het parkeren gesitueerd.

Het parkerenplaatsen voor het winkelcentrum liggen voornamelijk aan de zuidzijde van de Albert Plesmanstraat. Dit is vanuit de winkels geen optimale situatie vanwege de noodzakelijke overstek om bij de winkels te komen.

Het laden en lossen van de winkels, waaronder de Lidl, vindt plaats in de Regiment van Heutszstraat. Deze straat heeft geen doorgaand karakter. De westzijde van deze straat heeft daarvoor een meer woonerfachtige inrichting.

Bestaande situatie



Conclusies uit de analyse

Historische ontwikkeling

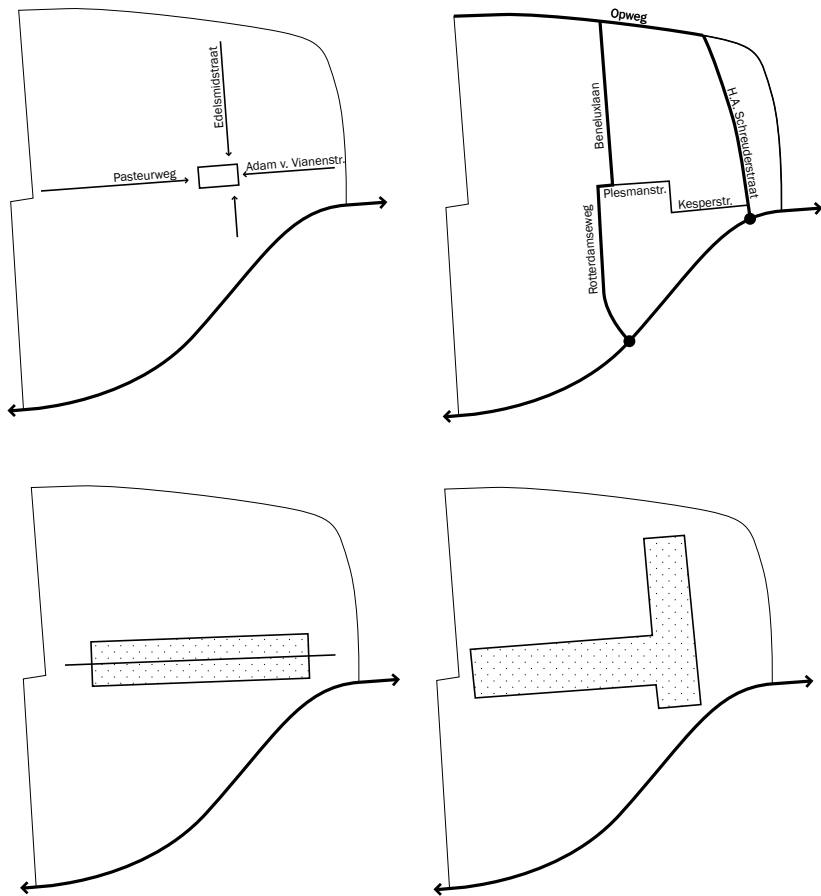
- Schoonhoven-Noord is na de oorlog door de jaren heen ontwikkeld van oost naar west.
- Het oostelijke deel bestaat uit een traditionele regelmatige blokverkaveling uit de jaren '50.
- Verder naar het westen ligt een zone (plangebied) bestaande uit een open strokenverkaveling uit de jaren '60.
- Latere uitbreidingen zijn uitgevoerd in een onregelmatige blokverkaveling in combinatie met woonerven in de jaren '70 en '80.

Ligging in de wijk

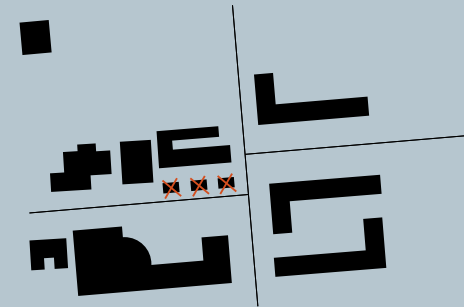
- Plangebied neemt een centrale plek in binnen Schoonhoven-Noord.
- Plangebied maakt onderdeel uit van een zone met hogere bebouwing inclusief enkele hoogbouwaccenten (Zilvervakschool, galerijflat aan de Rotterdamseweg)
- Plangebied maakt deels onderdeel uit van een zone met afwijkende functies zoals scholen en winkels langs de Pasteurweg/Albert Plesmanstraat.
- Winkelvoorzieningen in Schoonhoven-Noord zijn momenteel echter ook deels op het bedrijventerrein gevestigd.
- Deze spreiding van detailhandel verzwakt de positie van het wijkwinkelcentrum.

Openbare ruimte

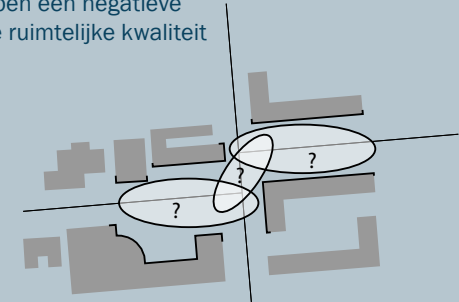
- Openbare ruimte bestaat voornamelijk uit woonstraten, slechts beperkt grootschalige (openbare) ruimten aanwezig zoals pleinen en parken.
- De drie hoven en de Adam van Vianenstraat zijn voorbeelden van wel aanwezige grootschalige (openbare) ruimten.
- De drie hoven worden doorsneden door secundaire verbindingen, maar zijn afgeschermd van de doorgaande routes door middel van bebouwing.
- Ruimte Adam van Vianenstraat is juist open. Echter een ondefinieerbare ruimte door het ontbreken van begrenzing.
- Een pleinruimte met kwaliteit ontbreekt.
- Zichtassen komen uit op bebouwing in het plangebied.
- Zichtas Pasteurweg/Albert Plesmanstraat speelt belangrijke rol bij de oriëntatie in de wijk.
- Kiosken winkelcentrum staan met de achterzijde naar doorgaande route.
- Winkelstrip is daardoor moeilijk zichtbaar en heeft een introvert karakter.
- Uitstraling van de kiosken is matig en er is sprake van leegstand.
- Zwaartepunt parkeren wijkwinkelcentrum aan de verkeerde kant (zuidzijde) van de Albert Plesmanstraat.
- In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Hemelwater wordt voornamelijk afgevoerd via het riool.



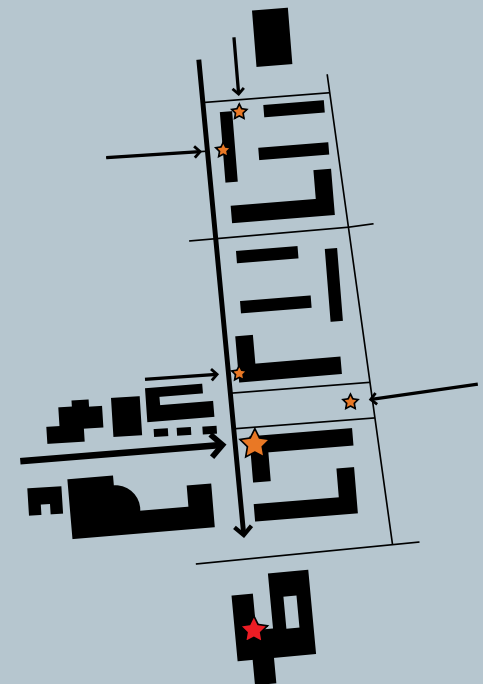
Aanrijroutes wijkcentrum, hoofdroutes autoverkeer, voorzieningen als langs Pasteurweg/Albert Plesmanstraat en de zone met een afwijkende bebouwingstypologie



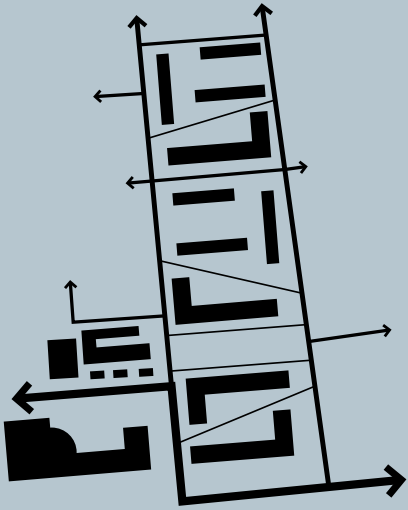
Kiosken hebben een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit



Onduidelijke begrenzing openbare ruimte



Zichtassen in het plangebied



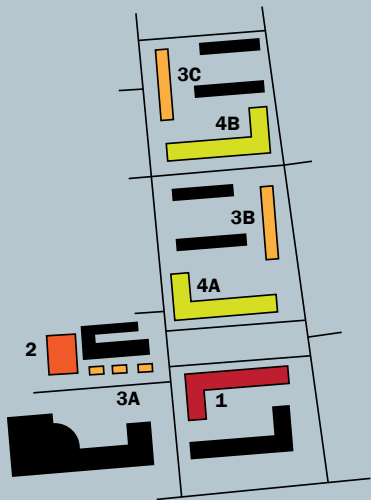
Verbindingen in het plangebied

Verbindingen

- Rotterdamseweg en Schreuderstraat vormen de belangrijkste ontsluitingswegen voor autoverkeer. De Rotterdamseweg is daarbij belangrijker dan de Schreuderstraat.
- Deze wegen zijn tevens de belangrijkste verbindingen met het stadscentrum.
- De Meester Kesperstraat/Albert Plesmanstraat vormt een belangrijke oost/west verbinding.
- De buslijn maakt gebruik van deze oost/west verbinding.
- Vanuit het wijkwinkelcentrum zijn de Edelsmidsdreef, Albert Plesmanstraat belangrijke aanrijroutes. De Adam van Vianenstraat en Carrillonstraat zijn in mindere mate aanrijroutes voor het langzaamverkeer vanuit het oosten en zuiden.
- Voor Scholieren van het Schoonhovens College en in mindere mate de Willem de Zwijgerschool, vormt de Meester Kesperstraat een belangrijke fietsroute.

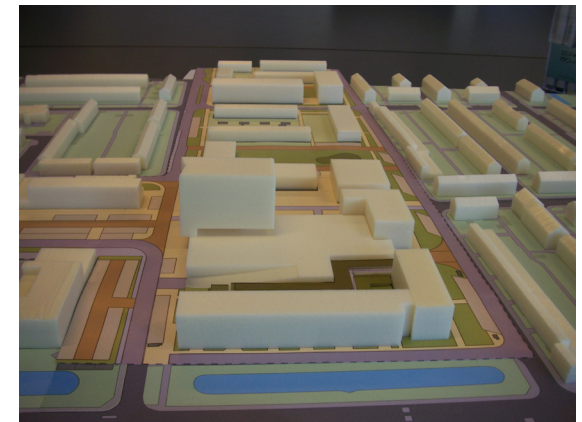
Herstructurering

- De herstructureringsopgave vindt met name plaats in het oostelijke deel van Schoonhoven-Noord.
- Grofweg bestaat de herstructureringsopgave uit drie delen; Zilverstad locatie, de traditionele blokverkaveling uit de jaren '50 en de strokenbouw zone uit de jaren '60 (plangebied)
- De driedeling komt ook terug in de voorgestelde planning; eerst Zilverstad, dan de blokverkaveling en vervolgens de strokenbouw.
- De fasering binnen het plangebied vormt een hard uitgangspunt bij de transformatie.



Fasering van de verschillende deelgebieden





Foto's van de werkmaquette.

◀ Eindbeeld van de visie

Visie

Een visie op het centrum van Schoonhoven-Noord

Deze visie is het resultaat van een onderzoek naar de integratie van de bestaande kwaliteiten van Schoonhoven-Noord en de toekomstige ontwikkelingen die momenteel in het gebied spelen. Met het opstellen van deze visie is het mogelijk geworden om, de voorheen op zich zelfstaande, ontwikkelingen onderling op elkaar af te stemmen.

Deze integrale aanpak heeft geleid tot een gezamenlijk eindbeeld waarin is getracht de bestaande kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden en waar mogelijk te versterken. Tegelijkertijd zijn diskwaliteiten waar mogelijk weggenomen met als doel een duurzame toekomst voor het centrumgebied van Schoonhoven-Noord.

Tweedeling

In de visie voor het centrum van Schoonhoven-Noord is een onderscheid gemaakt tussen het wijkwinkelcentrum en de delen die alleen woonfunctie hebben. Dit uitgangspunt laat zich vertalen in een zuidelijk deel, met daarin het wijkwinkelcentrum in een compacte setting, en een noordelijk deel met meer een open en groen karakter.

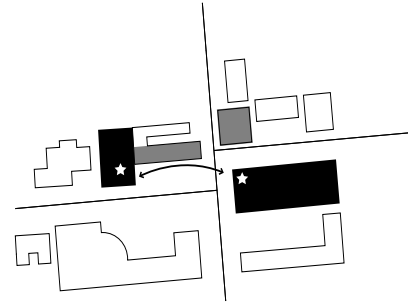
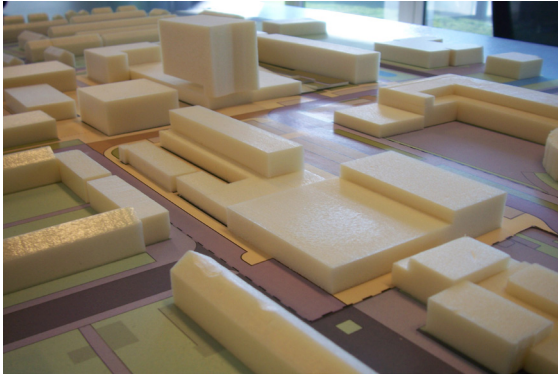
In het noordelijk deel behouden het Goudsmidshof en het Zilvermidshof grotendeels het bestaande karakter. Bij de transformatie is getracht meer openheid te creëren richting de doorgaande routes zodat de kwaliteit van het groen beter beleefbaar wordt vanuit de wijk.

Het karakter van het Juweliershof, de Adam van Vianenstraat en de ruimte voor de winkelstrip zal echter in de toekomst veranderen. Het gehele openbare karakter van het Juweliershof verdwijnt. Deze ruimte wordt primair voor de bewoners van het bestaande complex langs de Meester Kesperstraat. Ook de Adam van Vianenstraat wordt autovrij en getransformeerd tot een woonplein. Tot slot krijgt de ruimte voor de winkelstrip een nieuwe multifunctionele inrichting (parkeren en evenementen) waarbij de kiosken komen te vervallen.

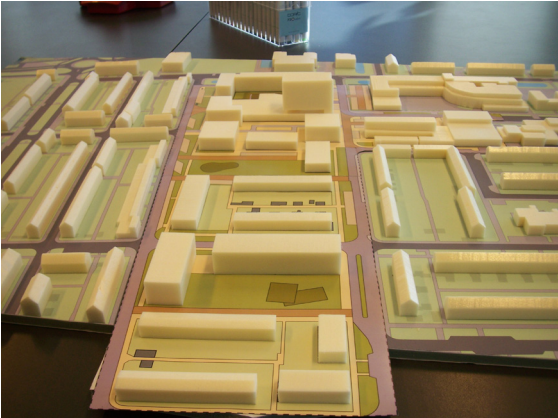
In dit hoofdstuk wordt per deelgebied de herontwikkeling van het centrum beschreven. Eerst volgt een beschrijving van het zuidelijke deel met daarin het wijkwinkelcentrum en vervolgens het noordelijke deel bestaande uit het Zilvermidshof en het Goudsmidshof.



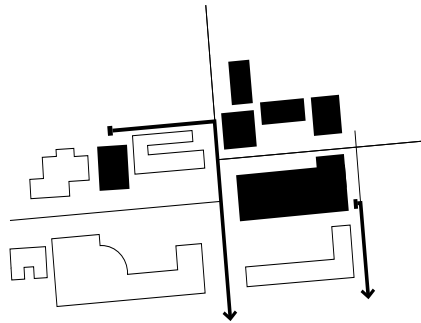
Het noordelijk deel heeft een open en groen karakter.
Het zuidelijke deel een compact en besloten karakter.



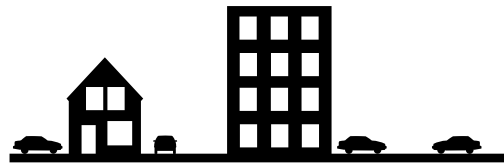
Het haltermodel vormt een belangrijk uitgangspunt voor de herontwikkeling van het wijkwinkelcentrum.



Foto's van de werkmaquette.



Laden en lossen van de supermarkten gescheiden van de bezoekers van het wijkwinkelcentrum.



Parkeeruitgangspunt: aantal woningen gelijk = aantal parkeerplaatsen gelijk.



Nieuwbouw speelt in op bestaande zichtlijnen. Bijzondere aandacht voor de beëindiging van de zichtas Pasteurweg/Albert Plesmanstraat met hoogteaccent ter markering van het centrumgebied.

Zuidelijke deel: Wijkwinkelcentrum

Één sterk wijkwinkelcentrum

Het concentreren van de winkelvoorzieningen in het centrumgebied vormt een belangrijke stap naar een duurzame toekomst van het wijkwinkelcentrum van Schoonhoven-Noord. De concentratie betekent dat de Plus Supermarkt een nieuwe plek krijgt in het wijkwinkelcentrum. Bij de inpassing van de Plus is gekozen voor een zogenaamd haltermodel.

Een haltermodel bestaat uit twee sterk aantrekkende winkels (Plus en de Lidl) aan de uiteinden van het winkelgebied met daar tussen een strip van kleinschalige detailhandel. Deze opzet is zowel voor de supermarkten als voor de kleinere ondernemers aantrekkelijk omdat de functies elkaar op deze manier versterken. Op basis van dit model is naast de nieuwbouw van de Plus ook een uitbreiding van de Lidl voorzien.



Uitbreiding Lidl



Nieuwbouw Plus

Uitbreiding Lidl supermarkt

Om de uitbreiding van de Lidl mogelijk te maken wordt het bestaande bouwvlak aan alle kanten vergroot. De huidige bebouwing wordt gesloopt en daarvoor in de plaats komt een geheel nieuwe supermarkt. Met de nieuwbouw wordt aan de noordzijde aansluiting gezocht bij de bestaande rooilijn van de winkelstrip aan de Regiment van Heutszstraat. Aan de zuidzijde vormt het trottoir langs de Albert Plesmanstraat de nieuwe rooilijn, waardoor een duidelijke begrenzing van het winkelgebied ontstaat. Daarnaast wordt de nieuwe Lidl aan de oostzijde direct tegen de winkelstrip gebouwd. De bestaande doorgang tussen de Lidl en de winkelstrip komt daarmee te vervallen.

Om het voorgestelde winkeloppervlak te kunnen realiseren moet ook een klein deel van de strook tussen de basisschool en de Lidl wordt bebouwd. De haalbaarheid van deze uitbreidingsoptie moet nog nader worden onderzocht. Deze ruimte is in de bestaande situatie namelijk in gebruik als schoolplein en fietsenstalling.

De entree van de nieuwe winkel is geprojecteerd in de zuidoostelijke hoek van het gebouw. Het laden en lossen blijft op de huidige locatie aan de Regiment van Heutszstraat plaatsvinden. Voor de uitbreiding van de Lidl zijn circa 18 extra parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen zijn gesitueerd op het centrale winkelplein.

Plus supermarkt

De nieuwe Plus komt op de plek van het te slopen noordelijke haakvormige complex aan het Juweliershof. De nieuwe supermarkt krijgt een entree aan de Edelsmidsdreef en het laden en lossen vindt plaats aan de 's Heerenbergstraat.

De ontwikkeling bestaat tevens uit de realisatie van 42 appartementen en een parkeerdek met circa 75 plaatsen bovenop de supermarkt. Voor de nieuwe supermarkt zijn in totaal circa 80 nieuwe parkeerplaatsen noodzakelijk. Deze parkeerplaatsen zijn voornamelijk voorzien op het centrale winkelplein en deels op het parkeerdek. De parkeerplaatsen voor de woningen zijn allen gesitueerd op het parkeerdek. Het aantal van 42 woningen komt overeen met het aantal te slopen woningen op deze locatie. Hierdoor dienen evenveel parkeerplaatsen te worden gerealiseerd als in de bestaande situatie het geval was.

De 42 appartementen worden verdeeld over twee zelfstandige blokken van respectievelijk vier en negen lagen hoog. Het blok van vier bouwlagen ligt op de hoek Adam van Vianenstraat/ 's Heerenbergstraat en is tegen het supermarktvolume aangebouwd. Hierdoor zijn er aan de 's Heerenbergstraat tevens woningen op maaiveld gesitueerd. Bij het hoge bouwblok is dit niet het geval. Deze massa bestaat uit zeven bouwlagen boven op de supermarkt en een parkeerdek.

Het hoge bouwblok vormt de beëdiging van de zichtas Pasteurweg/Albert Plesmanstraat en markeert tegelijkertijd het nieuwe wijkwinkelcentrum. Dit nieuwe hoogteaccent speelt samen met de galerijflat aan de Rotterdamseweg en het Zadkine College een belangrijke rol bij de oriëntatie in Schoonhoven-Noord.

Juweliershof

De realisatie van de nieuwe Plus heeft gevolgen voor het karakter van het Juweliershof. De groene ruimte van het Juweliershof wordt in de toekomstige situatie kleiner. De nieuwe inrichting wordt afgestemd met de bewoners van de bestaande appartementen. De ruimte is daarbij vrij indeelbaar waardoor gekozen kan worden voor een afgesloten, autovrije binnentuin, exclusief voor bewoners. Een andere optie is bijvoorbeeld een binnentuin in combinatie met privé parkeerplaatsen.

De inrichting van het gebied is in dit masterplan dus niet vastgelegd. In de indicatieve uitwerking is rekening gehouden met een door de bewoners afsluitbare binnentuin met een eveneens afsluitbare wandelroute tussen de Edelsmidsdreef en de 's Heerenbergstraat. Over het beheer en inrichting dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Adam van Vianenplein

De bestaande open ruimte van de Adam van Vianenstraat wordt omgevormd tot een besloten pleinruimte. Het plein wordt in de nieuwe situatie slechts doorsneden door het fietspad en is verder geheel autovrij.

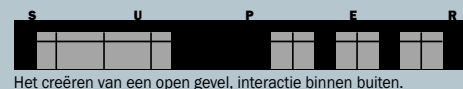
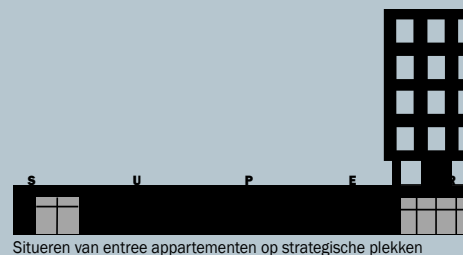
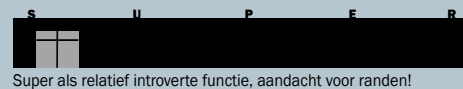
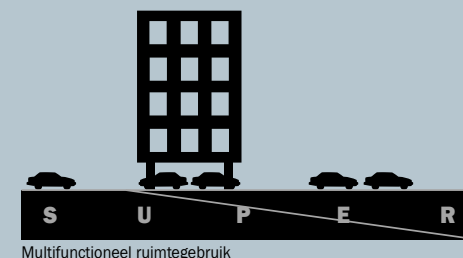
De pleinruimte wordt aan de noordzijde omsloten door een drietal nieuwe (woon)blokken van maximaal 3 bouwlagen met uitzicht op het plein. In het zuidoostelijke blok zijn, in aansluiting op de bestaande winkelstrip en de Plus supermarkt, nieuwe winkelruimten geprojecteerd. Deze winkelruimten vormen een vervanging van de te slopen kiosken op het centrale winkelplein. Aan de zuidzijde wordt het plein begrensd door de gevel van de Plus Supermarkt. Aan deze zijde liggen tevens de entrees van de, op de Plus geprojecteerde, appartementen. Samen met een deels transparante uitvoering van de gevel en een aantal woningen op maaiveld ontstaat ook hier een aantrekkelijke begrenzing van het plein.

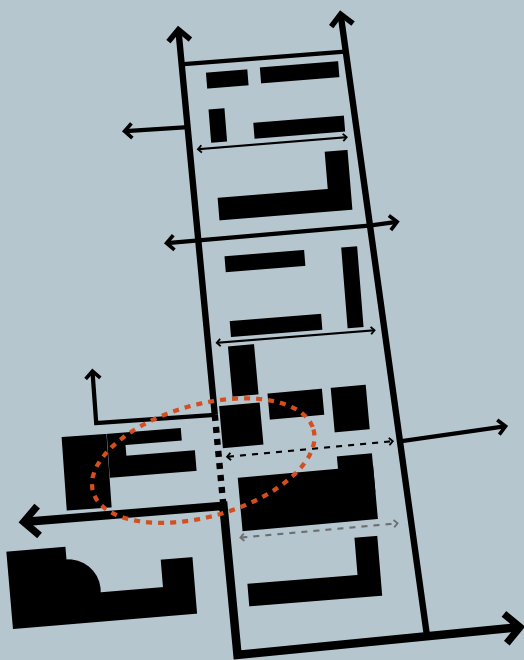
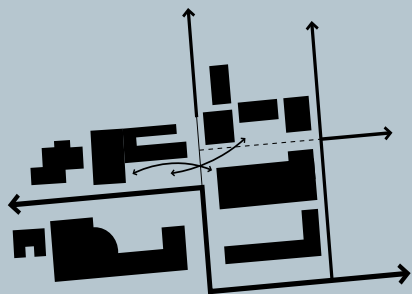


Juweliershof



Adam van Vianenplein





Door een aanpassing van de verkeersstructuur en de inrichting van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een prettig winkelgebied en een goede routing.

Winkelplein

De ruimte voor de winkelstrip wordt heringericht tot een multifunctioneel winkelplein. Dit wil zeggen dat naast de parkeerfunctie het plein tevens dienst kan doen als markt of voor evenementen.

Door de centrale ligging van het winkelplein vormt het de optimale locatie voor het opvangen van de parkeerbehoefte van het winkelcentrum. Het overgrote deel van de parkeervraag is dan ook in deze ruimte opgelost.

Naast de parkeergelegenheid bestaat het winkelplein verder uit een circa 6 meter brede wandelroute vanaf de Lidl, langs de bestaande winkelstrip en het nieuwe woon/winkelblok uitkomend bij de Plus supermarkt. Deze route vormt de belangrijkste verblijfsruimte in het nieuwe wijkwinkelcentrum.

Om deze winkelroute als één geheel te laten functioneren zijn aanpassingen in de verkeersstructuur noodzakelijk. De autoverbinding tussen de Edelsmidstraat en de 's Heerenbergstraat komt te vervallen. Met deze maatregel wordt het winkelgebied alleen doorsneden door de Edelsmidstraat.

De Edelsmidstraat blijft open omdat deze weg een rol speelt bij de afwikkeling van het autoverkeer in de wijk. Ter hoogte van het wijkwinkelcentrum wordt de route echter zodanig ingericht dat de auto te gast is en het winkelende publiek zonder veel belemmeringen kan oversteken. Op basis van de bestaande intensiteit is een zogenaamde share-space achtige inrichting goed mogelijk.

Noordelijke deel: de Hoven

Open en groen

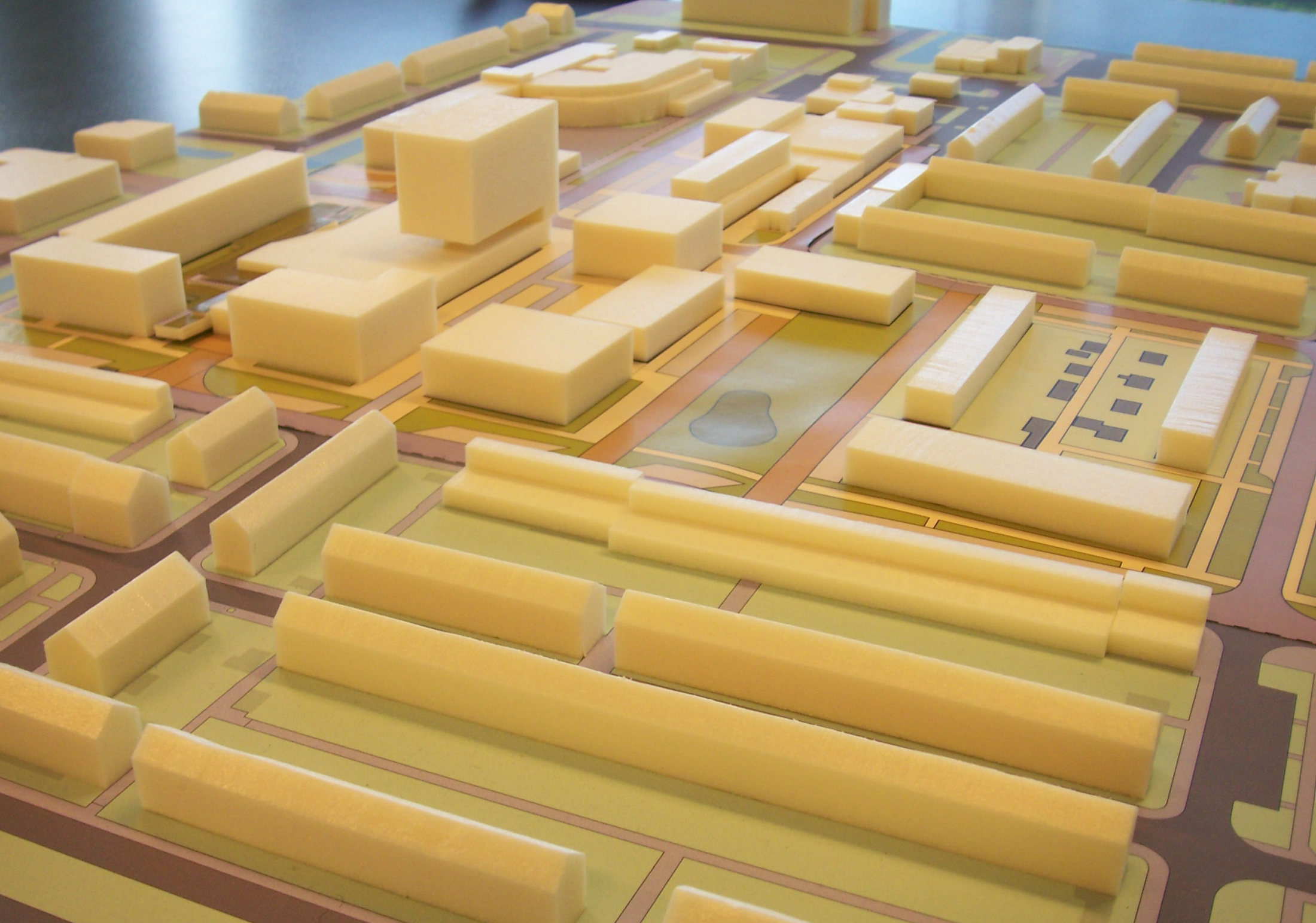
Bij de transformatie van het noordelijke deel van het centrumgebied vormt het bestaande karakter het uitgangspunt. Een groot deel van de bestaande woningen zal echter worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw wordt daarom, op een aantal aanpassingen na grotendeels in dezelfde setting teruggebracht.

In de bestaande situatie zijn de groene hoven relatief besloten doordat de bebouwing in een haakvorm om de ruimte heen is gesitueerd. De groene ruimte is daardoor slechts beperkt erikbaar vanaf de doorgaande routes Edelsmidstraat en 's Heerenbergstraat. Daarnaast ligt de bebouwing rondom de hoven in een aantal gevallen met de achterzijde naar de openbare ruimte. Dit komt de kwaliteit van de groene ruimte niet ten goede.

In deze visie is getracht de kwaliteit en de beleefbaarheid van de groene hoven te verbeteren. Daarnaast is met de situering van de nieuwe bebouwing ingespeeld op zichtlijnen die uitkomen in het plangebied.



Winkelplein

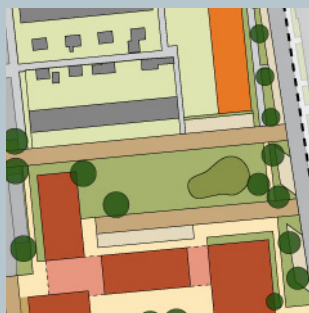


Zilversmidshof

De zuidelijke bebouwingsrand van het Zilversmidshof bestaat uit de nieuwe woonblokken aan het Adam van Vianenplein en de Edelsmidsdreef. Deze bebouwing van maximaal drie lagen hoog begrensd in een haakvorm de groen ruimte van het Zilversmidshof.

Ten behoeve van het parkeren is, direct ten noorden van de nieuwe woonblokken, aan de zuidzijde een nieuwe insteekweg voorzien. Daarnaast worden enkele nieuwe haakspaarkeervakken aangelegd in de groenstrook langs de 's Heerenbergstraat. De bestaande doorsteekweg, waaraan de te handhaven grondgebonden woningen gelegen zijn, krijgt eveneens een nieuwe routing. Dit is mogelijk doordat de te slopen strook beneden/bovenwoningen aan de 's Heerenbergstraat wordt verkort. Hierdoor kan de insteekweg tussen de Edelsmidsdreef en de 's Heerenbergstraat in een rechte lijn worden aangelegd. Tussen beide insteekwegen ontstaat een rechthoekig speelveld van ruim 20 bij 60 meter.

Door het opheffen van de achterkantsituatie en de tweezijdige oriëntatie (zowel op het Zilversmidshof als op het Adam van Vianenplein) van de zuidelijke bebouwingsrand ontstaat en kwalitatief hoogwaardige groene ruimte die, naast vanuit het hof zelf, eveneens goed erfahrbaar is vanaf de 's Heerenbergstraat. In totaal zullen in dit gebied circa 50 woningen worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komt een zelfde aantal woningen terug.



Zilversmidshof



Goudsmidshof

Goudsmidshof

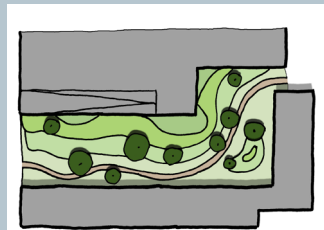
De voorgestelde transformatie van het Goudsmidshof lijkt sterk op die van het Zilversmidshof. De haakvormige bebouwing van het zuidelijke complex blijft gehandhaafd. De te slopen rij beneden/bovenwoningen aan de Edelsmidsdreef wordt verkort. Hierdoor ontstaat een rechthoekig speelveld wat goed erfahrbaar is vanaf de Edelsmidsdreef.

De vervangende nieuwbouw van de beneden/bovenwoningen bestaat uit grondgebonden woningen. De nieuwbouw bestaat uit een deel wat gericht is op het Weideveld, zodat ook deze open ruimte een goede begrenzing krijgt. Het andere deel is gericht op de Edelsmidsdreef en zorgt voor een beëindiging van de zichtas vanuit de Reinier de Graafstraat.

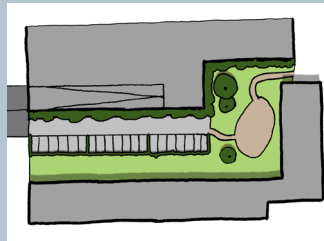
In dit deel is geen sprake van het toevoegen van woningen. Zodoende heeft de transformatie geen gevolgen voor het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Het rechte trekken van de insteekweg tussen de 's Heerenbergstraat en de Edelsmidsdreef is slechts als een indicatieve ingreep in de visie opgenomen.

Fasering

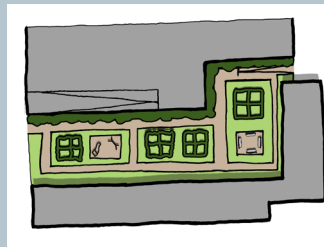
De plannen voor de herstructurering van het centrumgebied zullen gefaseerd worden uitgevoerd. In de fasering zijn vijf stappen onderscheiden, fase 1a, 1b, 1c, fase 2 en fase 3. In de hieropvolgende afbeelding wordt bij elke stap aangegeven wat de voorgestelde, eventuele tijdelijke, ingrepen zijn. Fase 3 vormt het eerder hiervoor beschreven eindbeeld van de transformatie.



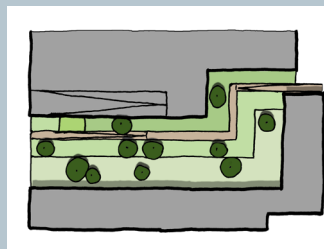
Groengebied met openbaar wandelpad



Privé parkeren i.c.m. privé groen



Formele privé-binnentuin



Semi-openbare tuin met wandelpad

▲ Voorbeelden voor de inrichting en het beheer van het Juweliershof.

◀ Fase 1a
Nieuwbouw Plus supermarkt





Winkel/woonblok
3 bouwlagen
Winkels op de beganegrond
ca. 8 woningen
Parkeren op maaiveld

Herinrichting winkelplein
Slopen kiosken
Verlegging wegas Albert Plesmanstraat
Nieuwe parkeerplaatsen voor winkels
ca. 6 meter brede wandelstrook tussen Plus en Lidl
Multifunctionele inrichting

Herinrichting Adam van Vianenstraat
Aanpassing tijdelijke parkeerplaatsen
Afsluiting voor doorgaand autoverkeer
Start inrichting als langzaamverkeers-
verbinding







Nieuwbouw blok 7

Nieuwbouw blok 10

Entree centrumgebied

Nieuwbouw Kioskenblok

Parkeerterrain winkels (26pp)

Fietsverbinding

Winkelstrip

Kopgebouw winkelstrip

Entree centrumgebied

Blauwe zone (97pp)

Uitbreiding Lidl supermarkt

Entree centrumgebied

Nieuwbouw Blok 9

Nieuwbouw Plus supermarkt

Laden/Lossen

Inrit dakparkeren

Bushalte

Uitbreiding school

Entree centrumgebied

Kavelgrenzen

Inspraak

Het proces

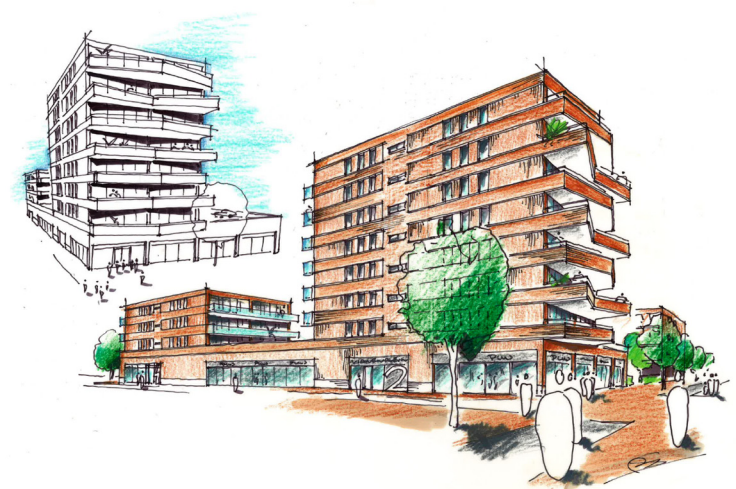
In maart 2012 is de eerste aanzet voor de visie op Schoonhoven-Noord opgesteld. Dit was zeker niet het eindpunt van de planvorming. Op basis van de tekeningen en de analyses uit de voorgaande hoofdstukken is intensief overleg gevoerd met alle betrokken partijen. Ook zijn in de tussentijd deelplannen verder uitgewerkt. Dit traject heeft uiteraard geresulteerd in aanpassingen van de visie. Onder andere de input tijdens de informatieavond van 24 april 2012, het overleg met de bewoners van het complex Mr. Kesperstraat/Juweliershof, met woningbouwvereniging Qua Wonen, de winkeliers van het winkelcentrum en de gemeentelijke welstandscommissie hebben aanleiding gegeven de visie op onderdelen bij te stellen.

Aanpassingen

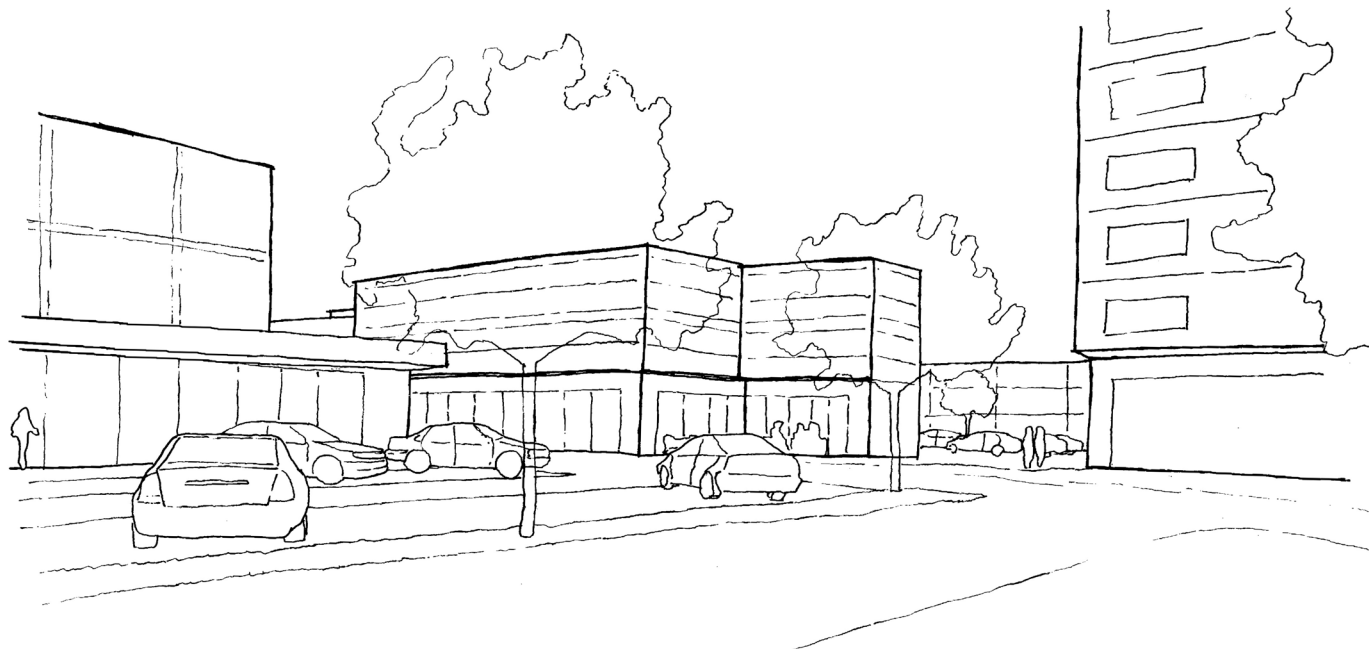
Situering en massa Plus supermarkt en appartementen

Uit het overleg met de bewoners van het complex Juweliershof/Mr.Kesperstraat is gebleken dat de bewoners zich zorgen maken over de afstand tussen het complex en de massa van de Plus supermarkt. Daarnaast maakte de bewoners zich eveneens zorgen om de mogelijke overlast vanaf het parkeerdek boven op de Plus supermarkt.

In samenspraak met Qua Wonen is gekeken naar de mogelijkheden om deze zorgen weg te nemen. Een belangrijke belemmering hierbij is het aanwezige kabels en leidingentracé direct ten noorden van de locatie van de Plus supermarkt. Hierdoor is het niet mogelijk om de massa van de Plus supermarkt verder naar het noorden te schuiven. Het gekozen alternatief is het verkleinen van het parkeerdek waardoor de afstand tussen het wooncomplex en de Plus groter wordt.



Indicatieve gevelimpressie blok 9
Groosman architecten



◀ Impensie van de Albert Plesmanstraat in de richting van de Edelsmidsdreef met zicht op het nieuwe woon/winkelblok

Impensie van het Juweliershof vanaf de Edelsmidsdreef ▶



Ook de situering van de appartementengebouwen boven op de Plus supermarkt is naar aanleiding van de verder architectonische studie gewijzigd. Oorspronkelijk was het hoogteaccent van zeven woonlagen geprojecteerd boven parkeerdek. In de aangepaste situatie komen de zeven bouwlagen direct op het dak van de Plus. Hierdoor gaat het accent van negen naar acht bouwlagen. Het drielaagse appartementencomplex aan de oostzijde is nu volledig op het dak van de Plus geprojecteerd. Hierdoor zijn ingrepen in het kabels en leidingentracé overbodig. De entrees van beide complexen blijven aan de Adam van Vianenstraat liggen.

Inpassing parkeerprogramma

De capaciteit van het parkeerdek gaat door de aanpassing van 75 naar 42 parkeerplaatsen. Deze 42 parkeerplaatsen zijn in het aangepaste plan exclusief voor de bewoners van de nieuwe appartementen. De parkeerplaatsen zijn dan ook niet meer beschikbaar voor winkelend publiek, waardoor de kans op overlast voor de bewoners van het complex aan de Mr. Kesperstraat/ Juweliershof sterk afneemt.

De oprit van het parkeerdek lag oorspronkelijk aan de westzijde van het complex om zodoende een heldere routing te creëren voor het bezoekers van het winkelcentrum. In de aangepaste visie is de oprit verplaatst naar de oostzijde aan de 's Heeren-

bergstraat. Aan de westzijde ontstaat hierdoor een betere verkeerssituatie door minder aansluitingen op de relatief drukke Edelsmidsdreef.

Het verkleinen van het parkeerdek heeft uiteraard wel gevolgen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het benodigde parkeerprogramma moet elders in het gebied een plek krijgen. In de aangepaste situatie zijn daarom parkeerplaatsen voorzien direct ten noorden van de Plus supermarkt. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten vanaf de Edelsmidsdreef en zijn ook deels bestemd voor de woningen ten noorden van de Adam van Vianenstraat.

In aanvulling op deze parkeerplaatsen zijn ook parkeerplaatsen geprojecteerd ten zuiden van de Plus, waarvan een deel exclusief voor de bewoners van het complex Juweliershof/ Mr. Kesperstraat is gereserveerd. Met deze nieuwe parkeerplaatsen is de parkeerbalans sluitend.

Herontwikkeling blok 10

Het realiseren van parkeerplaatsen ten noorden van de Plus supermarkt heeft gevolgen voor het ruimtelijke concept van de oorspronkelijke visie. De visie ging namelijk uit van een besloten autovrije pleinruimte op deze plek. Op basis van de nieuwe uitgangspunten is opnieuw onderzocht wat ruimtelijk de beste herontwikkelingsoptie is voor blok 10.



Variante waarbij slechts één kiosk wordt gesloopt.



Variante met één grote kiosk in de hoek van het winkelcentrum.



Uit deze studie is gebleken dat door het samenvoegen van de openbare ruimte van het Zilversmidshof en de Adam van Vianenstraat een grote aantrekkelijke parkruimte kan ontstaan in aansluiting op het winkelcentrum. Ruimtelijk houdt dit in dat na de sloop van blok 10 twee nieuwe complexen aan de 's Heerenbergstraat worden gerealiseerd en één nieuw complex aan de Edelsmidsdreef. In totaal gaat het hier om sloop van in totaal 36 woningen en de nieuwbouw van hetzelfde aantal woningen. De bouwhoogte is maximaal vier bouwlagen.

De doorgevoerde aanpassingen hebben tot gevolg dat de bestaande karakteristieke stempelstructuur uit de jaren '60 deels wordt losgelaten. Daarbij zijn de kernkwaliteiten van de bestaande karakteristieke echter wel zo veel mogelijk als uitgangspunt genomen. De bestaande kernkwaliteiten vertalen zich in de nieuwe situatie in de herhaling van rechthoekige woonblokken die de relatief grootschalige openbare ruimte omsluiten. Deze openbare ruimte krijgt een hoofdzakelijk groene inrichting mee. Op deze manier blijft dit deel van Schoonhoven-noord zich onderscheiden ten opzichte van de meer besloten woongebieden in de directe omgeving.

Kiosken

In het eindbeeld van de visie wordt uitgegaan de sloop van de drie kiosken en het terugbrengen van een deel van deze winkel-

ruimte in een nieuw woon/winkelblok in de hoek van het nieuwe winkelcentrum. Het is momenteel nog niet duidelijk of deze ontwikkeling haalbaar is. Naast het eindbeeld zijn daarom nog een tweetal scenario's geschetst. In het eerste scenario wordt uitgegaan van de sloop van één kiosk en het handhaven van de andere twee kiosken. Het tweede scenario gaat uit van de sloop van alle drie de kiosken en de realisatie van één grotere nieuwe kiosk, zonder woningbouw, in de hoek van het winkelcentrum. In het vervolgtraject wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de verschillende varianten.

Openbare ruimte

De beoogde verschuiving van de weg van de Albert Plesmanstraat in zuidelijke richting, zoals opgenomen in de oorspronkelijke visie, is komen te vervallen. De doorgaande route van de Albert Plesmanstraat/Edelsmidsdreef maakt in het aangepaste plan onderdeel uit van het winkelgebied. Hoogteverschillen worden hier zo veel mogelijk beperkt en er wordt gestreeft naar een uniforme inrichting van de openbare ruimte.

Studie winkelstrip

Voor de bestaande winkelstrip aan de Albert Plesmanstraat is in opdracht van de gemeente Schoonhoven door Am architecten een studie verricht naar de revitalisatiemogelijkheden. Op basis van deze studie zijn voorstellen gedaan voor een kleine uitbreiding op de kop van de winkelstrip en aanpassingen aan de gevel en de luifel van het gebouw. Het doel van de revitalisatie



Luifel om de hoek om winkelstrip in te leiden

Hoekwinkel aangepast, in zelfde vlak als gevel



ARCHITECTEN

AANGEPASTE HOEKWINKEL

18 juni 2013

BEELDKWALITIET



◀ Stedenbouwkundige ensembles en het openbaar gebied van het wijkwinkelcentrum.

Beeldkwaliteit

Waarom beeldkwaliteit?

Dit beeldkwaliteitshoofdstuk heeft tot doel een kader te bieden waarbinnen de gewenste stedenbouwkundige en architectonische uitwerking en planbeoordeling kan plaatsvinden. Het gaat hier met name om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Hierbij gaat het om richtlijnen ten aanzien van stedenbouw, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied.

Beeldkwaliteit lijkt een persoons- en tijdgebonden begrip. “Wat de één mooi vindt, vindt de ander lelijk” en “oude gebouwen zijn toch mooier dan nieuwe gebouwen”. In onze visie is beeldkwaliteit echter niet persoonsgebonden en heeft het begrip meer te maken van ‘zorgvuldig’ en ‘passend’. De mate waarin bebouwing, straten en groen passen in een bepaalde situatie bepaalt de beeldkwaliteit van een gebied. Het maken van een beeldkwaliteitplan heeft drie grote voordelen:

1. Juridische aanvulling

Niet alle aspecten die de beeldkwaliteit en identiteit van een locatie bepalen, kunnen in een bestemmingsplan of welstandnota worden geregeld. Het beeldkwaliteitplan vult aan waar nodig.

2. Ontwikkelingsinstrument

Het beeldkwaliteitplan is altijd ontwikkelingsgericht. De elementen die de beeldkwaliteit van de locatie bepalen, worden beschreven. Hieruit kunnen richtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen worden vastgesteld. Deze hoeven niet per se een historiserend karakter te hebben. Het beeldkwaliteitplan biedt het kader waarbinnen toekomstige ontwikkelingen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij kan gedacht worden aan:

- stedenbouwkundige eenheden;
- uitstraling van de bebouwing in de te onderscheiden zones;
- onderlinge samenhang van de bebouwing;
- gewenste geleding van de bebouwing;
- dak- en kapvormen;
- gewenst materiaal- en kleurgebruik voor de bebouwing;
- overgangen van privé naar openbaar;
- materiaal- en kleurgebruik voor de inrichting van de openbare ruimte;
- nagestreefd beeld met betrekking tot beplanting in relatie tot het landschap.

3. Enthousiasmerend

Naast de juridische aanvulling heeft het beeldkwaliteitplan ook een belangrijke functie in de communicatie met de belanghebbenden. Daar waar het bestemmingsplan en de welstandsnota zich vaak manifesteren als regels waaraan burgers zich moet houden, doet het beeldkwaliteitplan ook uitspraken over de openbare ruimte. Met andere woorden: de gemeente legt zichzelf ook een inspanningsverplichting op. Door inzichtelijk te maken wat de kwaliteit van de stad is, kan gemakkelijk duidelijk worden gemaakt dat de regelgeving een doel heeft. Zo fungeert het beeldkwaliteitplan als aanjager voor kwaliteit. Een goed beeldkwaliteitplan enthousiasmeert en maakt ons bewust van de kwaliteit die er is en die behaald kan worden, ook bij nieuwe ontwikkelingen. Het beeldkwaliteitplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld en moet als aanvulling op de vigerende Welstandsnota worden gezien. Het gaat dan specifiek om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte waarbij de kwaliteit van het totaalplan de leidraad is.

Welstandsnota

De gemeente Schoonhoven heeft in oktober 2011 de herziene welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat geen welstandscriteria voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten die de bestaande ruimtelijke structuur en karakteristiek doorbreken, zoals in het geval van de herstructurering van het centrumgebied van Schoonhoven-Noord. Het opstellen van welstandscri-

teria voor (her)ontwikkelingsgebieden vormt een vast onderdeel van de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Dit Masterplan inclusief dit beeldkwaliteit hoofdstuk zal, na overleg met de welstandscommissie worden vastgesteld door de gemeenteraad en moet dan gezien worden als een aanvulling op de bestaande welstandsnota. De inspraak op het masterplan wordt gekoppeld aan de reguliere inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding.

De visie op de beeldkwaliteit

In dit beeldkwaliteitplan zijn criteria opgesteld ten aanzien van stedenbouw, architectuur en de inrichting van het openbaar gebied. Het centrumgebied vormt in Schoonhoven-Noord een afwijkende bebouwingszone met een eigen verkavelingsvorm en architectuur. Om de bestaande verscheidenheid in Schoonhoven-Noord in architectuur en bebouwingstypologie te behouden is met betrekking tot de beeldkwaliteit aansluiting gezocht bij bepaalde stijlelementen van de architectuur in dit deel van Schoonhoven-Noord. Hierbij gaat het met name om de ensemble werking van de blokken en de enkelvoudige volumes.

Voor de openbare ruimte wordt primair aangesloten bij de inrichting van de aangrenzende delen van Schoonhoven-Noord. Het winkelgebied vormt echter een bijzondere ruimte wat vraagt om een specifieke kwaliteit.



Veel plastic in de gevels door bijvoorbeeld in- en uitstekende raamopeningen en balkons.

Richtlijnen

Stedenbouw

Situering

- De bouwblokken vormen per stedenbouwkundig ensemble een eenheid en hebben een grote samenhang in architectuur en situering.
- De bebouwing ligt altijd met de voorzijde richting de openbare ruimte. Indien er sprake is van twee belangrijke openbare ruimten dient de oriëntatie van de bebouwing tweezijdig te zijn. Zijgevels en zijtuinen grenzend aan de openbare ruimte verdienen extra aandacht bij de architectonische uitwerking.
- Herkenbare beëindiging van de as Pasteurweg/Albert Plesmanstraat.
- De Lidl vormt onderdeel van de massa van de bestaande winkelstrip en wordt ook als zondanig ontworpen. De Lidl-massa beëindigd daarnaast de westzijde van het winkelgebied.
- Achterzijde van de Lidl aan de Regiment van de Heutszstraat krijgt een hoogwaardige uitstraling. Achterkantsituatie voorkomen en ruimte laten voor een deels groene inpassing van het gebouw.
- Het centrale woon/winkelblok verbindt in de situering de bebouwing rondom het Adam van Vianenplein en de bestaande winkelstrip/Lidl.

- De blokken grenzend aan de Adam van Vianenplein omsluiten aan alle vier de zijden de openbare ruimte.
- De overgang tussen privé en openbaar bij voorkeur vormgegeven door middel van kleine (voor-)tuinen en/of hagen. Aan het Adam van Vianenplein is juist een stedelijke overgang wenselijk. Hier dus geen voortuinen.

Massa

- De stedenbouwkundige ensembles bestaan altijd uit duidelijk te onderscheiden, al dan niet geschakelde massa's. Lange eentonige gevelwanden zijn niet gewenst.
- De massa's hebben een eenvoudige hoofdvorm.
- Onderlinge variatie in de hoogte en rooilijnen is wenselijk om de massaliteit van de ensembles te verzachten.
- De hoogte van de blokken varieert van 2 tot 4 bouwlagen.
- Als uitzondering één hoogteaccent van 9 lagen als beëindiging van de as Albert Plesmanstraat.
- Aan de Albert Plesmanstraat krijgt de Lidl extra massa door een gedeeltelijke tweede bouwlaag ter beëindiging van het winkelgebied.
- Bij de uitwerking van deze tweede bouwlaag verdient de overgang met de massa van het naastgelegen schoolgebouw extra aandacht, bijvoorbeeld door deze laag deels terugliggend te realiseren.



Openheid gevel. Interactie tussen binnen en buiten.

- Aandacht voor de levendigheid van het straatbeeld door:
 - Woningen op de begane grond bijvoorbeeld een eigen voordeur aan de straat te geven.
 - De woonfunctie of ondersteunende functies goed zichtbaar te laten zijn vanaf de straat.
 - De buitenruimte van de woningen op de begane grond te koppelen aan de aangrenzende openbare ruimte.

Architectuur

Dak

- De blokken hebben een plat dak of licht hellend dak.

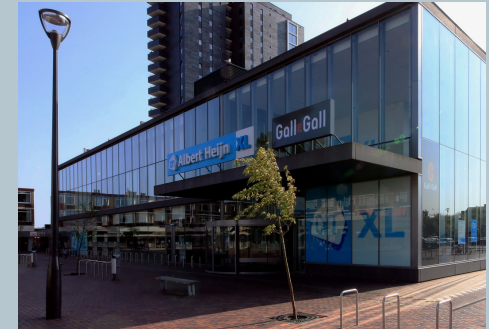
Gevels

- De gevels hebben een heldere geleding met een rustige raamindeling.
- De gevels hebben een open karakter door het regelmatig toepassen van raamopeningen. Gesloten gevels vermijden.
- De gevels hebben veel plasticiteit door verbijzonderingen in het metselwerk, overstekken en uitkragingen ten behoeve van bijvoorbeeld de balkons en raamopeningen.
- De bouwblokken hebben aan de openbare ruimte, doorgaande routes en groengebieden, een representatieve uitstraling.
- Op bijzondere punten, zoals het hoogteaccent, balkons en terrassen als esthetisch element inzetten.
- De kopse kanten van de blokken zijn ook representatief.

- Gesloten in- en uitwendige hoeken vermijden.
- Reclameuitingen geïntegreerd in bouwkundige oplossingen.
- Entrees van hoofdfuncties verbijzonderen in schaal en/of materialisering.
- Bijzondere metselverbanden ter verlevendiging van de gevel.

Kleur en materiaalgebruik

- Gebouwen hebben een warme en robuuste uitstraling door het gebruik van baksteen als hoofdmateriaal in een natuurlijk pallet van rood tot bruin. Baksteen wordt toegepast in combinatie met glas en beton.
- Duurzame en vandaalbestendige materialen op de begane grond als metselwerk, hardsteen, esthetisch beton en glas.



Openheid ook bij supermarkten mogelijk.



Buitenruimtes vormgeven als verbijzondering.



Reclameuitingen integreren in gevel.



Bijzondere metselverbanden.

Openbare ruimte

Parkeren en verkeer

- In het Goudsmidshof en Zilversmidshof is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de groene inrichting.
- Het Adam van Vianenplein is autovrij.
- De inrichting van het Juweliershof wordt afgestemd met de bewoners van het bestaande appartementencomplex. Over de inrichting en de beheersvorm moeten nadere afspraken worden gemaakt. Er is geen sprake van ruimteclaims ten behoeve van het nieuw te realiseren programma, zoals bijvoorbeeld parkeerplaatsen.
- Op het winkelplein is de auto te gast.
- Auto's op het parkeerdek zoveel mogelijk uit het zicht vanaf maaiveld.
- Kwaliteit van het parkeerdek vergroten door het toepassen van groen, bijvoorbeeld in de vorm van begroeide pergola's.
- Inrit parkeerdek vormgeven als een markante toegang.

Inrichting buitenruimte

- De inrichting van het winkelplein en het Adam van Vianenplein wijkt af van de overige delen van het plangebied. Bij de inrichting van deze pleinen wordt de centrumfunctie duidelijk zichtbaar door een hoogwaardige inrichting met duurzame materialen.
- Het Adam van Vianenplein vormt een stedelijk verblijfsplein in combinatie met boombeplanting.



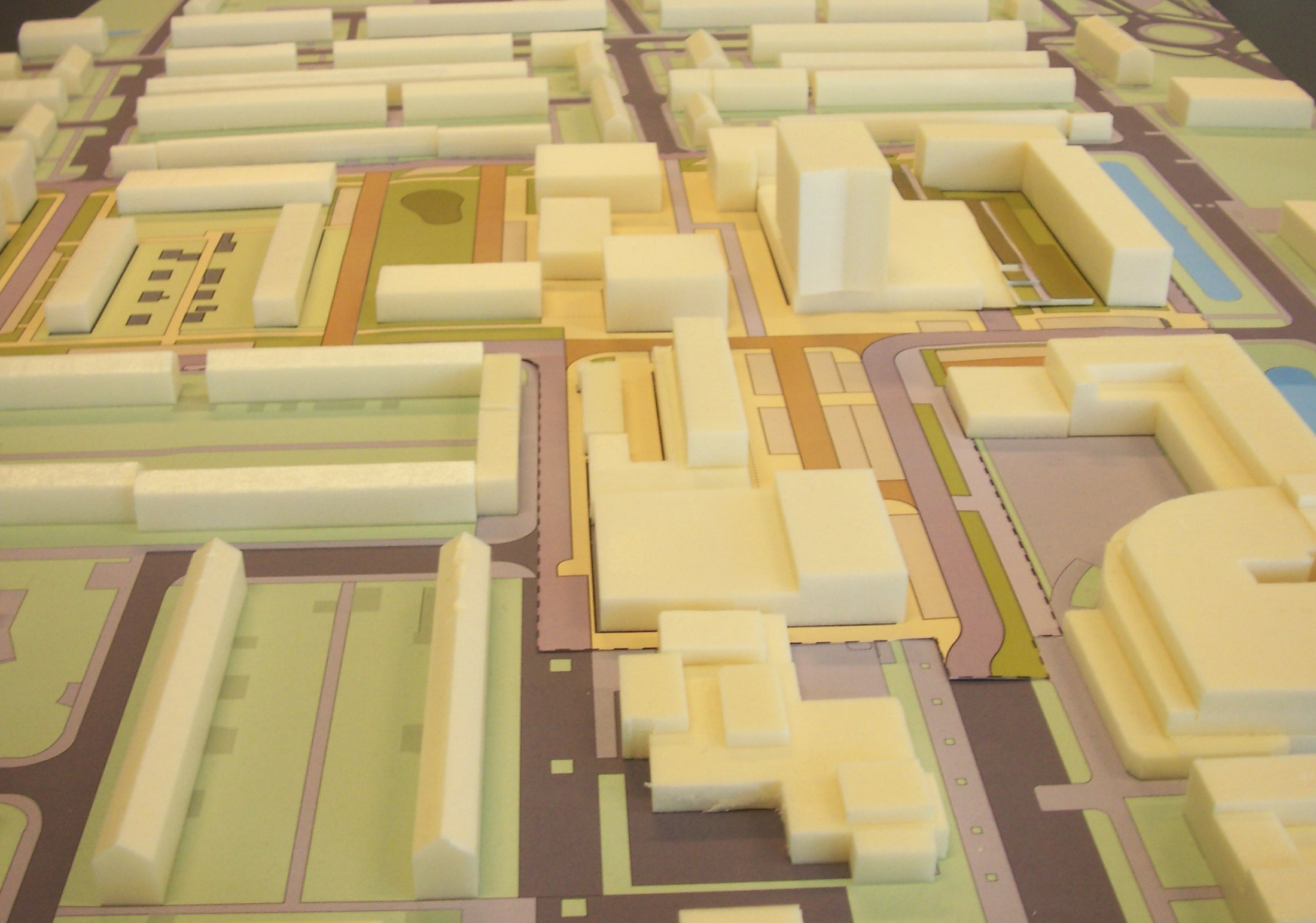
Shared-space-achtige inrichting van het wijkcentrum.

- Bij de inrichting van de overige delen wordt aansluiting gezocht bij de inrichting van de openbare ruimte van Schoonhoven-Noord.
- Goed verlichtingsniveau van met name het winkelplein en het Adam van Vianenplein.
- Hoogwaardige inpassing winkelwagenstalling. Geen losse opstelplaatsen met bijbehorende bouwwerken in de openbare ruimte. Bij voorkeur inpandig.



◀ Luchtfoto van Schoonhoven uit de jaren '80

VERVOLG



Vervolg

Inleiding

Dit masterplan vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van het wijkcentrum van Schoonhoven-Noord. Hoewel het een belangrijke eerste stap is naar een nieuw wijkwinkelcentrum zijn nog diverse stappen te doorlopen om daadwerkelijk over te gaan tot de realisatie.

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste aspecten waarover nog overeenstemming moet worden bereikt benoemd en beschreven.

Draagvlak en participatie

Bij het opstellen van het masterplan zijn de gemeente, QuaWonen, de Plus en de Lidl intensief betrokken geweest. Deze partijen zijn op basis van deze plannen bereid te investeren in de toekomstige ontwikkeling van het wijkwinkelcentrum.

In het kader van de verdere uitwerking van de plannen is het echter nog wel van belang dat de Lidl en de Plus aantonen dat er voldoende marktruimte aanwezig is, eventueel door middel van concurrentie, voor de voorgestelde uitbreiding van de supermarkten.

Naast de reeds genoemde partijen vormen de winkeliers in de winkelstrip en kiosken belangrijke actoren bij de herontwikkeling. Om ook van deze ondernemers input te krijgen is momenteel een onderzoek gaande naar de investeringsbereidheid. Wanneer dit onderzoek is afgerond worden de bevindingen meegenomen in de visie op de vernieuwing van het wijkwinkelcentrum.

Een andere groep belanghebbenden zijn de bewoners in en om het plangebied. Deze groep wordt op basis van de gemeentelijke inspraakverordening betrokken bij het project. Op basis van dit masterplan kunnen belanghebbenden hun eventuele bezwaren of opmerkingen laten blijken aan de gemeente. Deze reacties worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van het project.

De bewoners van het complex aan het Juweliershof worden daarnaast nauw betrokken bij de uitwerking van de inrichting van het Juweliershof. Over de uiteindelijke inrichting en beheersvorm van deze ruimte worden tussen de gemeente, Qua Wonen en de bewoners nadere afspraken gemaakt.

Parkeren

In het masterplan is rekening gehouden met de toekomstige parkeerbehoefte in het plangebied. Door middel van een nieuw parkeerdek en extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan de toename van de parkeerdruk worden opgevangen.

Bij het opstellen van de parkeerbalans is rekening gehouden met zogenaamd dubbelgebruik. Dit wil zeggen dat verschillende functies gebruik maken van dezelfde parkeerplaatsen. Hierbij gaat het om de uitwisseling van bewonersparkeren, winkelparkeren en parkeren voor de school. Door het gebruik maken van deze dubbeling hoeven uiteindelijk minder parkeerplaatsen te worden aangelegd dan op basis van de afzonderlijke functies.



bloemen en decoratie's

nen en decoratie's

HOPMAN'S Zeevis

Specialist in zeevruchten en visserij in 2000

www.hopmanszeevis.nl



Om dit in de praktijk goed te laten functioneren is het van belang dat de parkeerplaatsen toegankelijk zijn voor al het autoverkeer. Het uiteindelijke gebruik van het nieuwe parkeerdek op de Plus heeft invloed op het beoogde dubbelgebruik. Bij de uitwerking van het parkeerdek dienen daarover nog nadere afspraken te worden gemaakt met de betrokken partijen.

Door Goudappel Goffeng is een parkeerbalans opgesteld behorende bij dit masterplan. In dit advies is tevens het dubbelgebruik verder onderbouwd.

Water

In het plangebied is geen oppervlakte water aanwezig. Op basis van het masterplan zal er in de toekomst echter wel sprake zijn van een toename van verhard en bebouwd oppervlak. Deze toename heeft invloed op de infiltratiemogelijkheden van hemelwater in het plangebied.

Hoogheemraadschap Schieland en Krimpernerwaard vereist dat een deel van het extra verhard oppervlak wordt gecompenseerd door nieuw oppervlakte water. In het plangebied is geen mogelijkheid extra oppervlakte water te creëren.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Zilverstad-locatie. Bij de verder uitwerking van deze locatie wordt onderzocht of extra oppervlakte water aangelegd kan worden ten behoeve van de

herstructurering van het wijkwinkelcentrum.

Daarnaast kan de infiltratie van hemelwater in het plangebied worden vergroot door het toepassen van waterdoorlatende bestrating en het waar mogelijk aanleggen van wadi's.

In overleg met het hoogheemraadschap moet de wateropgave verder worden uitgewerkt. De betrokken partijen gaan op basis van dit masterplan in overleg.

Financiële haalbaarheid

De insteek van dit masterplan is een realistisch plan voor de toekomst van het wijkwinkelcentrum van Schoonhoven-Noord. Grootschalige ingrepen zijn daarom zo veel mogelijk beperkt. Om een duurzaam wijkwinkelcentrum te creëren zijn echter wel degelijk een aantal ingrepen in de bestaande structuur noodzakelijk.

In navolging op dit masterplan dient daarom een gedetailleerde financiële onderbouwing te worden opgesteld om de haalbaarheid van de plannen aan te tonen. Belangrijke aspecten zijn daarbij de kosten voor het aanpassen van de ondergrondse infrastructuur, kosten ten aanzien van de voorgenomen onttrekking van woningen uit het bestaande woningbezit en de kosten voor de inrichting van het openbaar gebied.



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement