

LOCATIE NOORDDIJK VROUWENPOLDER

ADVIESNOTA PLUS CORBIJN

5 juli 2018



COLOFON

De adviesnota "PLUS Corbijn, locatie Noorddijk Vrouwenpolder" is opgesteld door:

Spacevalue B.V.

Haagdijk 39

4811 TN Breda

info@spacevalue.nl

In opdracht van:



versie 1 d.d. 5 juli 2018

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	5
Ruimtelijke analyse	7
Ruimtelijk kader	15



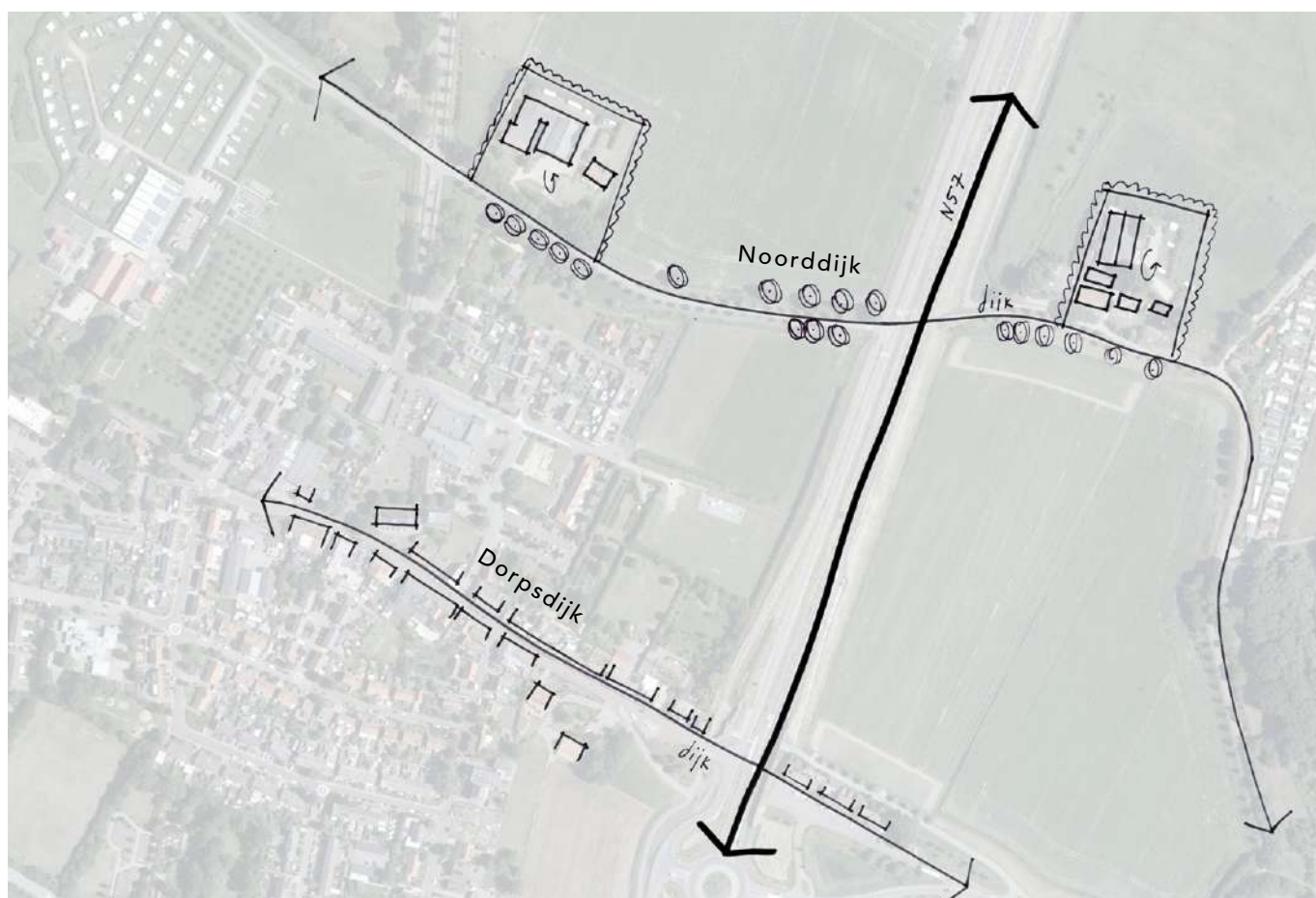
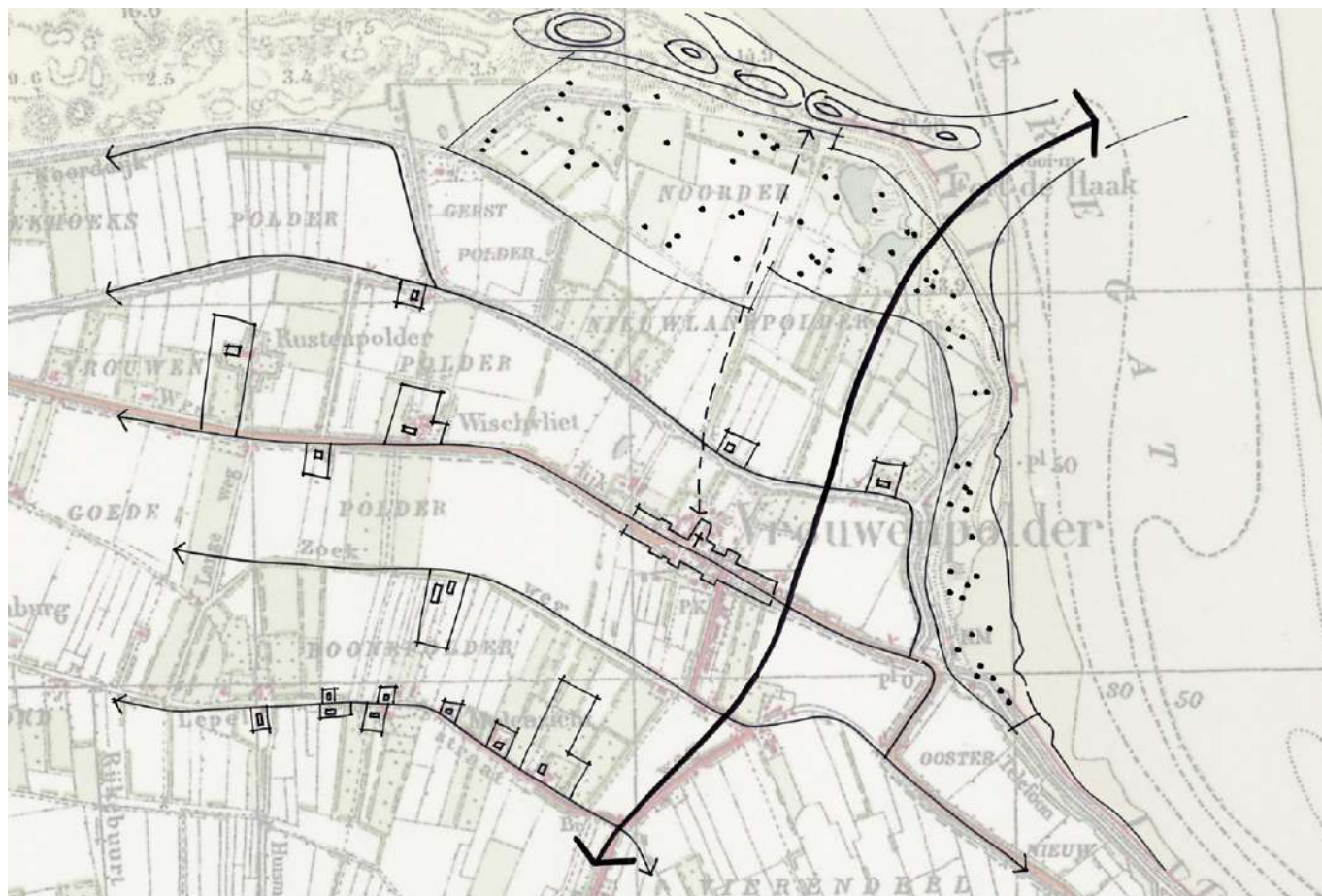
het plangebied met de eigendomsverdeling

1. INLEIDING

5

De eigenaar van de supermarkt in Vrouwenpolder is voornemens om zijn bedrijf te verplaatsen naar het plangebied aan de Noorddijk te Vrouwenpolder. Door een ander stedenbouwkundig bureau is in april 2018 reeds een advies voor deze ontwikkeling opgesteld. Concreet heeft het college Spacevalue om een second opinion gevraagd, met als vraag "is een andere plek, dan eerder aangewezen in het advies, voor het supermarktgebouw binnen het plangebied denkbaar en verdedigbaar?".

In het voorliggende document is het ruimtelijk kader voor het initiatief omschreven. Om tot een ruimtelijk kader te kunnen komen, is een ruimtelijke analyse opgesteld. Hierbij is gekeken naar de landschappelijke onderlegger, de stedenbouwkundige structuur, de randen van het plangebied en het beoogde programma. Dit is vertaald naar een stedenbouwkundig concept. In de verkavelingsopzet hebben de diverse programmaonderdelen een plek hebben gekregen binnen het plangebied. En tenslotte is er een kader ten aanzien beeldkwaliteit opgesteld.



historie van het landschap (boven) en stedenbouwkundige structuur (onder)

2. RUIMTELIJKE ANALYSE

STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

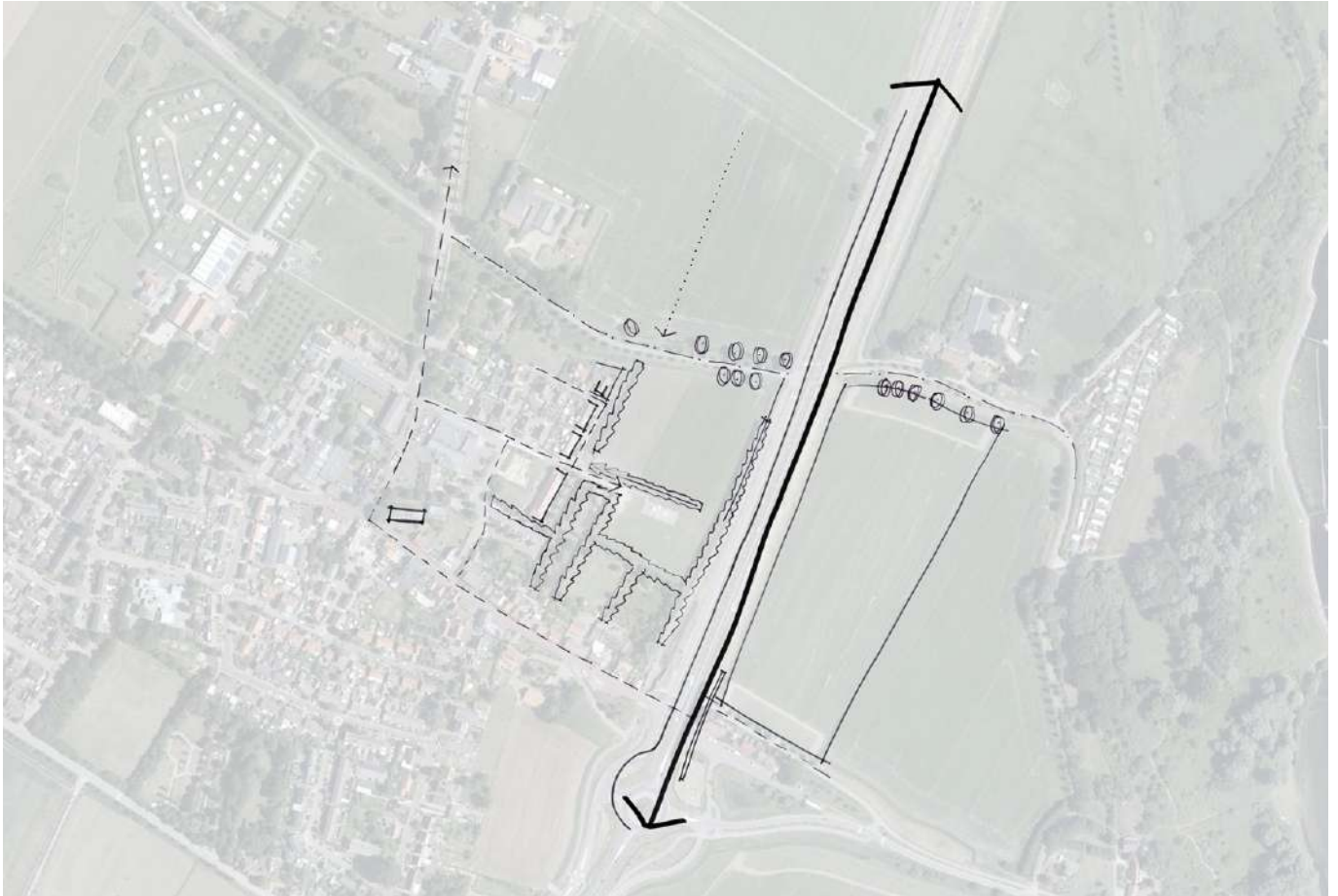
7

De historie van het landschap laat duidelijk dijklinten in oostwest richting zien. De bebouwing is in de loop van de jaren logischerwijs gegroeid langs deze dijklinten. Aan de Noorddijk (één van de oudste polderdijken) ontstonden agrarische percelen die zich oriënteerden op de dijk. Langs de Dorpsdijk is de kern Vrouwenpolder ontstaan.

De landschappelijke onderlegger onthult een karakteristieke groenstructuur van streekeigen beplanting. Dit raamwerk van beplanting (hagen) verdeelt het polderlandschap rondom Vrouwenpolder in groene kamers.

Met de komst van de N57 (omstreeks 1972) wordt het landschap in noordzuid richting doorgesneden. De parallelweg langs de Vrouwenpolderseweg (N57) verbindt vanaf dat moment de Noorddijk en de Dorpsdijk.

Het profiel van de Noorddijk is smal en kent daardoor voor autoverkeer een éénrichtingsregime (vanaf de Fort den Haakweg richting de parallelweg). Langs de weg en in het talud staan bomen en opgaande beplanting, waardoor de Noorddijk een besloten en groen karakter heeft.



randen van het plangebied (boven) en zicht op de locatie (onder)

RANDEN VAN HET PLANGEBIED

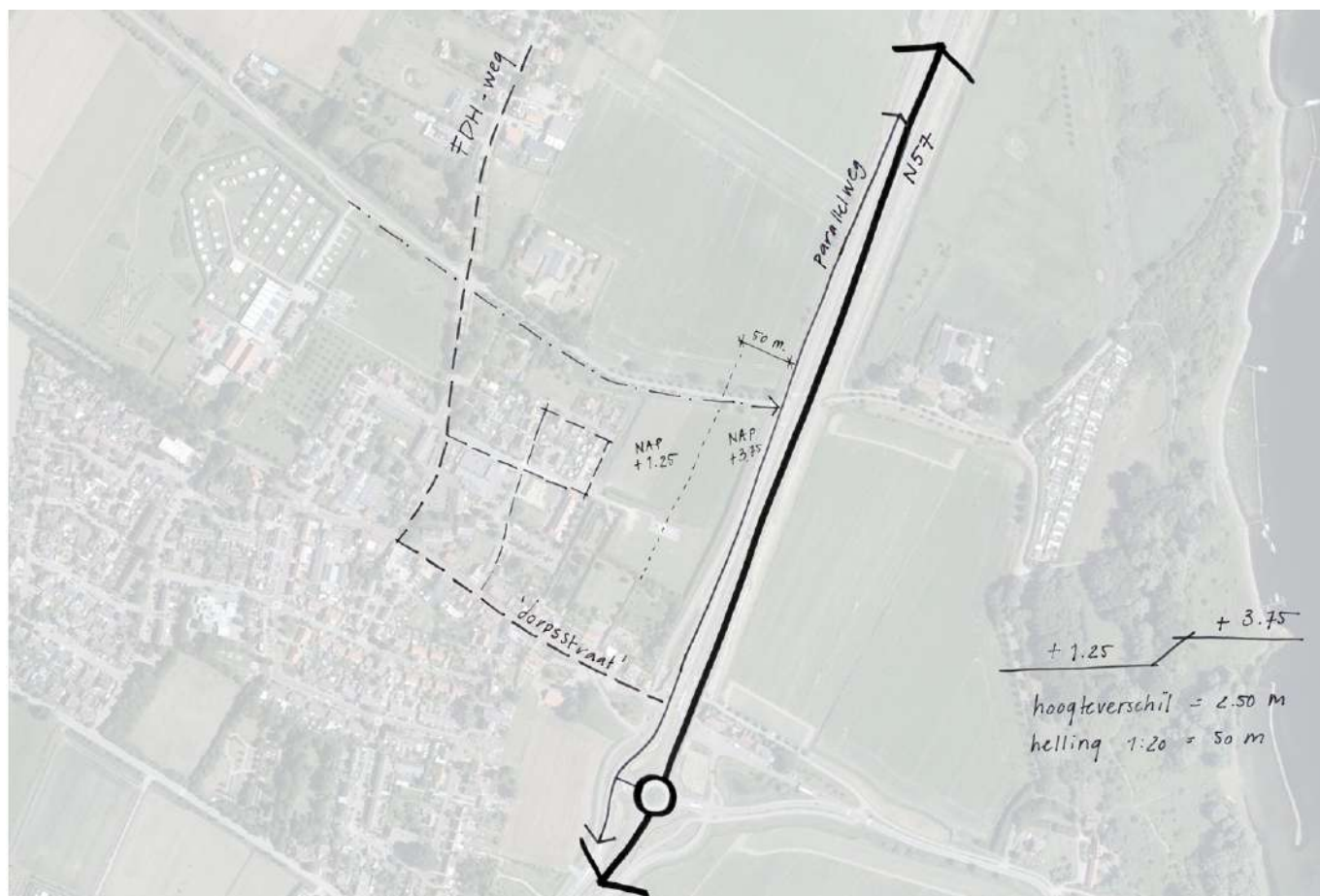
Het plangebied wordt begrensd door de Noorddijk aan de noordzijde, de parallelweg / N57 aan de oostzijde, de percelen aan de Dorpsdijk aan de zuidzijde en de woonstraat Augustinushof aan de westzijde. Momenteel bestaat het plangebied uit een weiland en een openbaar speelterrein (skatebaan en trapveld), dat tevens dienst doet als overloopterrein voor parkeren.

Het plangebied is grotendeels omkaderd met groene randen. De Noorddijk is (deels) ingepland met bomen en opgaande beplanting. Ten noorden van de Noorddijk vindt de ontwikkeling van het Fort den Haakgebied plaats, waarbij er ter hoogte van het plangebied een forellenvijver wordt gerealiseerd. Vanaf de Noorddijk is er een ontsluiting voor langzaamverkeer voorzien richting de forellenvijver.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Vrouwenpolderseweg (N57) met haar parallelweg en bijbehorend fietspad. Aan de overzijde van de N57 ligt een open weiland. De N57 en de parallelweg liggen op een dijklichaam. Aan de onderzijde van het talud is aan de zijde van het plangebied een haag geplant.

Doordat de Noorddijk is ingeplant met bomen is er vanaf de dijk een beperkt zicht op het plangebied. Het huidige open karakter van het perceel van Corbijn zorgt ervoor dat de dorpskern vanaf de N57 wel goed zichtbaar is. Vanaf deze weg is de kerk en het kappenlandschap van het dorp goed te zien.

Aan de zuidzijde scheiden hagen en opgaande beplanting de privépercelen af van het plangebied. Ook tussen het speelterrein en het perceel van Corbijn is langs de sloot een haag geplant.



ontsluiting rondom het plangebied



de Augustinushof



de Noorddijk

ONTSLUITING

11

PLUS Corbijn is momenteel gesitueerd aan de Fort den Haakweg in het centrum van Vrouwenpolder. Het knelpunt op de huidige locatie zit enerzijds in de beperkte ruimte in winkelloppervlak en qua parkeergelegenheid, maar ook in de verslechterde bereikbaarheid en de daarmee gepaard gaande verkeersoverlast voor de omgeving.

Het dorp is door middel van een rotonde aangesloten op de Vrouwenpolderseweg (N57). De N57 zorgt ervoor dat Vrouwenpolder een goede verbinding heeft met Domburg, Middelburg en Vlissingen.

Het plangebied grenst aan de oostzijde aan de parallelweg langs de N57. Het hoogteverschil tussen de parallelweg en het plangebied is circa 2,5 m. Indien hier een afrit gemaakt wordt naar het plangebied is een hellingbaan noodzakelijk. Deze hellingbaan mag conform de normen maximaal 1:20 zijn, wat zorgt voor een minimale lengte van circa 50 m.

Ten noorden van het gebied ligt de Noorddijk en aan de westzijde van het plangebied bevindt zich het Augustinushof met een buurtonsluitingsweg richting het dorp. Beide wegen zijn qua profiel en functie niet geschikt om op aan te sluiten.



huidige toegang tot het perceel van Corbijn

PROGRAMMA

De initiatiefnemer streeft ernaar een full-service supermarkt te realiseren (circa 1.200 m² – 1.500 m² bvo) met een uitgebreid en uniek assortiment, met veel aandacht voor verse, duurzame producten (Plus Briljant 2.0). Naast de supermarkt runt de familie Corbijn ook een cateringbedrijf. Dit willen ze op de nieuwe locatie graag integreren in de supermarkt. Zo willen ze belegde broodjes verkopen in de supermarkt en is het mogelijk om (warme) maaltijden af te halen. Naast een aparte ruimte voor het bereiden van de producten, heeft de catering ook een aparte entree nodig voor het afhalen van bestellingen (circa 200 m² bvo).

Het streven is om de bevoorrading zoveel mogelijk vanuit één punt te organiseren. Met het realiseren van een groter magazijn (circa 450 m² bvo) kan er meer voorraad opgeslagen worden, waarmee het aantal bevoorradingen per vrachtwagen terug gebracht kan worden van circa 5 per dag naar 2 of 3 per dag.

Daarnaast groeit de E-commerce enorm (online boodschappen doen). Op dit moment heeft PLUS Corbijn twee busjes rijden voor het bezorgen van boodschappen. Die rijden 's ochtends en 's middags een route op Walcheren en Noord- en Zuid-Beveland. Met een groter magazijn en een afhaal-/afrekenpunt kan hier beter op ingespeeld worden. In de nieuwe situatie moet rekening gehouden worden met de verkeersbewegingen die hieraan gekoppeld zijn.

Tenslotte wil PLUS Corbijn graag een drogisterij / non food afdeling realiseren (circa 500 m² bvo). Geïntegreerd in het gebouw en bereikbaar via de centrale ingang, maar gescheiden van de supermarkt. De bevoorrading hiervan kan plaatsvinden via het magazijn, maar is qua vervoer niet gekoppeld aan de bevoorrading van de supermarkt. In de nieuwe situatie moet rekening gehouden worden met de verkeersbewegingen die hieraan gekoppeld zijn.

In het ruimtelijk kader is rekening gehouden met een maximaal grondoppervlak van circa 2.500 m² bvo. Het aantal parkeerplaatsen is berekend op basis van een winkelloppervlak van circa 1.700 m² bvo (supermarkt + non food) en de maximale parkeernorm conform de CROW (fullservice supermarkt; middelhoog en hoog prijsniveau; centrum, niet stedelijk; per 100 m² bvo max. 5,2 parkeerplaatsen). Dit komt uit op circa 90 parkeerplaatsen.



4. RUIMTELIJK KADER

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

15

Voor het te ontwikkelen gebied is een stedenbouwkundig concept opgesteld dat de basis vormt voor het ruimtelijk kader. Geïnspireerd op het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de Noorddijk is het concept 'boerenerf' ontstaan. We zien de locatie als een erf met een groot agrarisch volume (met het typische hoofdgebouw en bijbehorende schuren), streekeigen beplanting en een weide. Het erf is gesitueerd aan de Noorddijk. De verbrede zone tussen het erf en de Noorddijk krijgt een groen en waterrijk karakter, zoals dat ook verderop langs de Noorddijk al aanwezig is.

Het ontsluiten van het erf via de Noorddijk is niet mogelijk. Vandaar dat ervoor gekozen is om een afrit te maken vanaf de parallelweg. Een langzaamverkeerroute vanaf de Noorddijk sluit aan op het Augustinushof en hiermee ook op het dorpshart. De entree vanuit het dorp is niet toegankelijk voor autoverkeer.

Op het erf zijn de supermarkt en de parkeergelegenheid voor de supermarkt gesitueerd. Dit terrein is verhard maar kent een groene inrichting door middel van opgaande beplanting, hogere grassen en bomen. De weide aan de zuidzijde van het erf fungeert nog steeds als speelterrein en overloopterrein voor parkeren, maar wordt ontsloten via het erf. Vanaf het dorp is het terrein alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.

De groene / blauwe afscheiding tussen het erf en de weide blijft gehandhaafd, maar wordt verplaatst ten gunste van de inrichting van het erf. Hiermee blijven de twee 'groene kamers' gehandhaafd, maar krijgen ze beide een duidelijke eigen identiteit. Dit sluit tevens aan bij de uitgangspunten van het masterplan voor het Fort den Haakgebied.



verkavelingsopzet

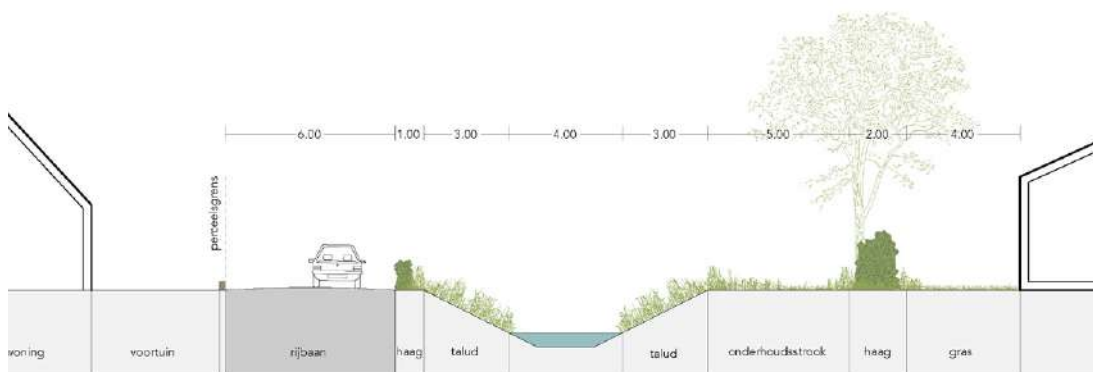
VERKAVELINGSOPZET

Om tot een ruimtelijk kader te kunnen komen, was het noodzakelijk om de verkavelingsopzet gedetailleerd uit te werken. Op nevenstaande tekening is de voorgestelde verkavelingsopzet verbeeld. Hierin zijn duidelijk het erf en de weide te onderscheiden. Het gewenste programma van de supermarkt en het bijbehorende parkeren kunnen op het erf gerealiseerd worden.

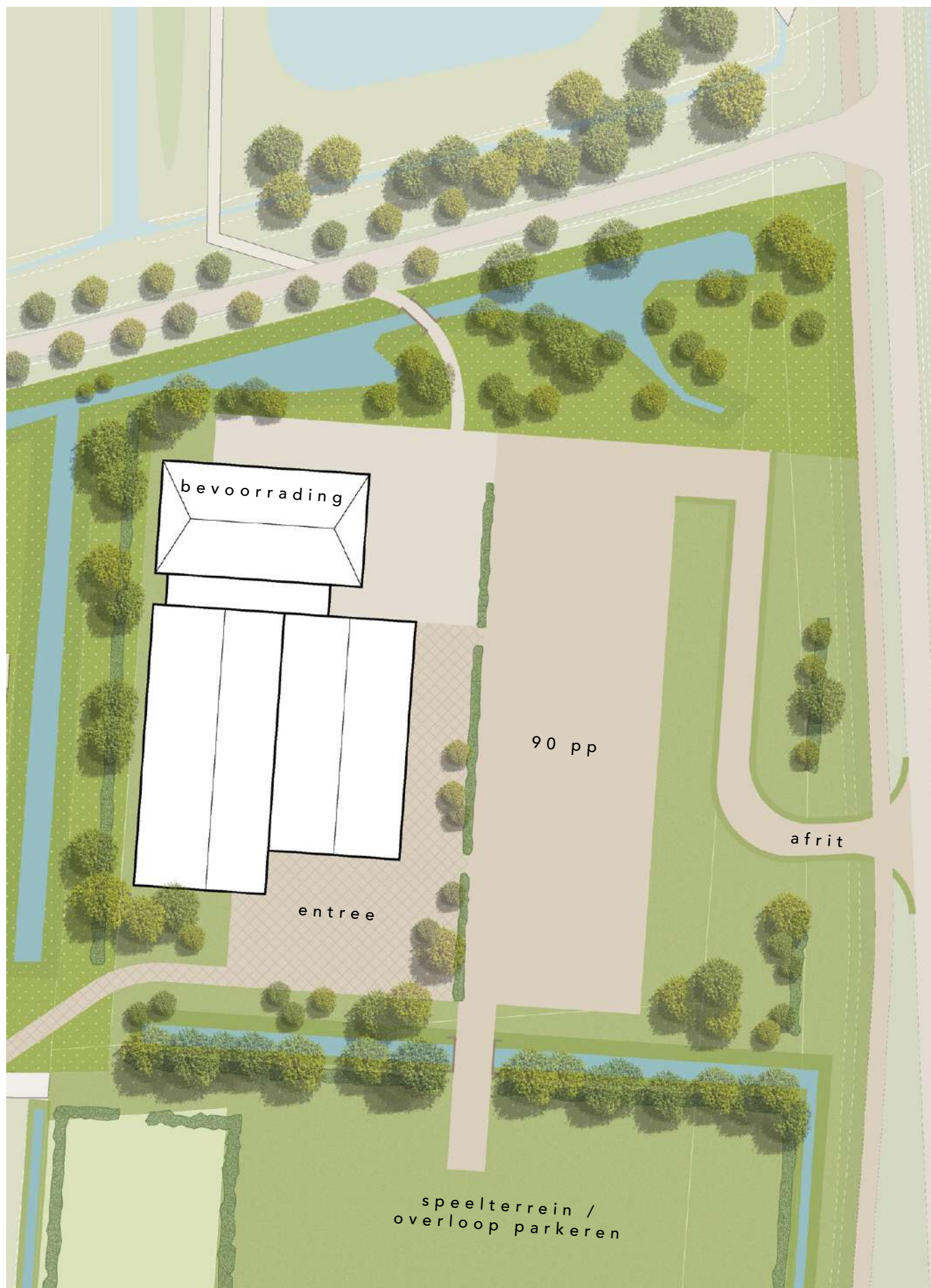
De supermarkt is als een vrijstaand volume aan de Noorddijk gepositioneerd, refererend aan de agrarische percelen in de omgeving. De ontsluiting vindt plaats via een afrit vanaf de parallelweg. Het parkeerterrein is direct onderaan de afrit gesitueerd. Dit wordt gescheiden van het verblijfsgebied rondom de supermarkt door een lage haag. De positie van de supermarkt maakt dat de (sociale) relatie tussen de supermarkt en het dorp behouden blijft. Vandaar ook dat de entree aan de zijde van het Augustinushof is gedacht.

Het erf is omkaderd met erfbeplanting (hagen, opgaande beplanting en bomen). Onderstaand is een principeprofiel opgenomen van de overgang naar de bestaande woningen aan het Augustinushof, waarin de erfbeplanting is uitgewerkt.

Ook de waterstructuur is aangepast. De bestaande sloot ter hoogte van de afrit komt te vervallen. Omdat deze in de huidige situatie niet is gekoppeld met de sloot langs de Noorddijk, blijft de stroomrichting binnen het plangebied dan ook ongewijzigd. De compensatie voor het dempen van de sloot en het toevoegen van verhard oppervlak, vindt plaats in de zone langs de Noorddijk.



principeprofiel Augustinushof - plangebied



BEELDKWALITEIT

19

Het volume van de supermarkt refereert aan de agrarische bebouwing. Dit betekent dat het qua schaal en maat opgebouwd dient te zijn uit meerdere volumes met een kap. De zijden gericht op de entree en de parkeerplaats zijn transparant. De zijden waar de bevoorrading plaatsvindt en langs de Augustinushof kunnen wat meer gesloten zijn.

De referentie aan de agrarische bebouwing vertaalt zich ook in de uitstraling van het gebouw en het kleur- en materiaalgebruik. Het gebruik van duurzame materialen (hout, baksteen, dakpannen en riet) is daarbij het uitgangspunt.

Het erf rondom de supermarkt (entree en langzaamverkeersroute richting Fort den Haakgebied) bestaat uit een gebakken klinkerbestrating, die aansluit bij het landelijke karakter van het plangebied. Het streven is om het parkeerterrein zo groen mogelijk in te richten. Dit kan bijvoorbeeld door het toepassen van open verharding op de parkeerplaatsen en het realiseren van een groene haag (in noordzuid richting) tussen de parkeervakken. In de voorgestelde opzet is hier ruimte voor.

Het laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van het gebouw. Op deze manier kruisen de vervoerstromen zo min mogelijk met fietsers, voetgangers en parkerende automobilisten. Het laden en lossen vindt inpandig plaats.

De beplanting op het erf en in de strook langs de Noorddijk is streekeigen. Op pagina 19 doen we hier een voorstel voor. Het speelterrein / overloopterrein voor parkeren kan net zoals in de huidige situatie een grasveld zijn. Dit wordt ontsloten via het parkeerterrein van de supermarkt. Hier kan ook ruimte gevonden worden voor enkele camperplaatsen.



boerenhagen bestaande uit liguster,
meidoorn en beuk



verspreid staande fruitbomen
op het erf



streekeigen beplanting zoals
een eenstijlige meidoorn



water met ecologische oever
langs de Noorddijk



vochtminnende beplanting zoals
een gewone es (solitair)



vochtminnende beplanting zoals
een schietwilg en elzen



groen inrichting van
het parkeerterrein op het erf



ander type bestrating voor het
laad- en losgedeelte



gebakken materiaal in warme
(aard)tinten voor het erf



architectuurfamilie, met variatie in kleur- en
materiaalgebruik per volume



duurzame materialen
refererend aan de streekeigen identiteit



architectuurfamilie, met variatie in kleur- en
materiaalgebruik per volume