

beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundige kaders

SINT THERESIASTRAAT, RAAMSDONKSVEER

vastgesteld februari 2021



beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundige kaders

SINT THERESIASTRAAT, RAAMSDONKSVEER

vastgesteld februari 2021

documentstatus	vastgesteld
documentversie	1
datum	11 februari 2021
projectnummer	13619012
auteur	K. Willemsen (Bureau Verkuylen) G. Bosch (Hilberink Bosch)
contact	073 623 1313 info@bureauverkuylen.nl www.bureauverkuylen.nl www.hb-a.nl

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	6
2	ANALYSE	8
2.1	GEBIEDSHISTORIE RAAMSDONKSVEER	8
2.2	GEBIEDSHISTORIE PLANGEBIED	10
2.3	FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
2.4	CULTUURHISTORIE	14
2.5	HOOGTE	16
2.6	GROENSTRUCTUUR	18
3	UITGANGSPUNTEN	20
4	THERESIAKWARTIER	24
4.1	CONCEPT	24
4.2	STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN	24
4.3	ZONERING	25
5	BEELDKWALITEIT	27
5.1	ÉÉN SAMENHANGEND PLAN	27
5.2	ARCHITECTUUR EN MATERIALISATIE	28
6	OPENBARE RUIMTE	29
7	DUURZAAMHEID	30

1 INLEIDING

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige kaders voor de herontwikkeling van de zorglocatie aan de Sint Theresiastraat in Raamsdonksveer. Dit beeldkwaliteitsplan is aan de gemeenteraad voorgelegd en is vastgesteld op 11 februari 2021. Het vormt daarmee het welstandskader voor de ontwikkeling van de Sint Theresiastraat.

Zorgorganisatie Prisma heeft zich ruim 25 jaar geleden in Raamsdonksveer gevestigd en is in deze plaats actief op vijf locaties. Prisma heeft medio 2018 het initiatief genomen om te komen tot de herontwikkeling van haar zorglocatie aan de Theresiastraat te Raamsdonksveer. Prisma is voornemens om hier nieuwe vormen van zorg en ondersteuning aan te bieden op één locatie. Naast zorg wordt een deel van deze locatie herbestemd ten behoeve van reguliere woningbouw.

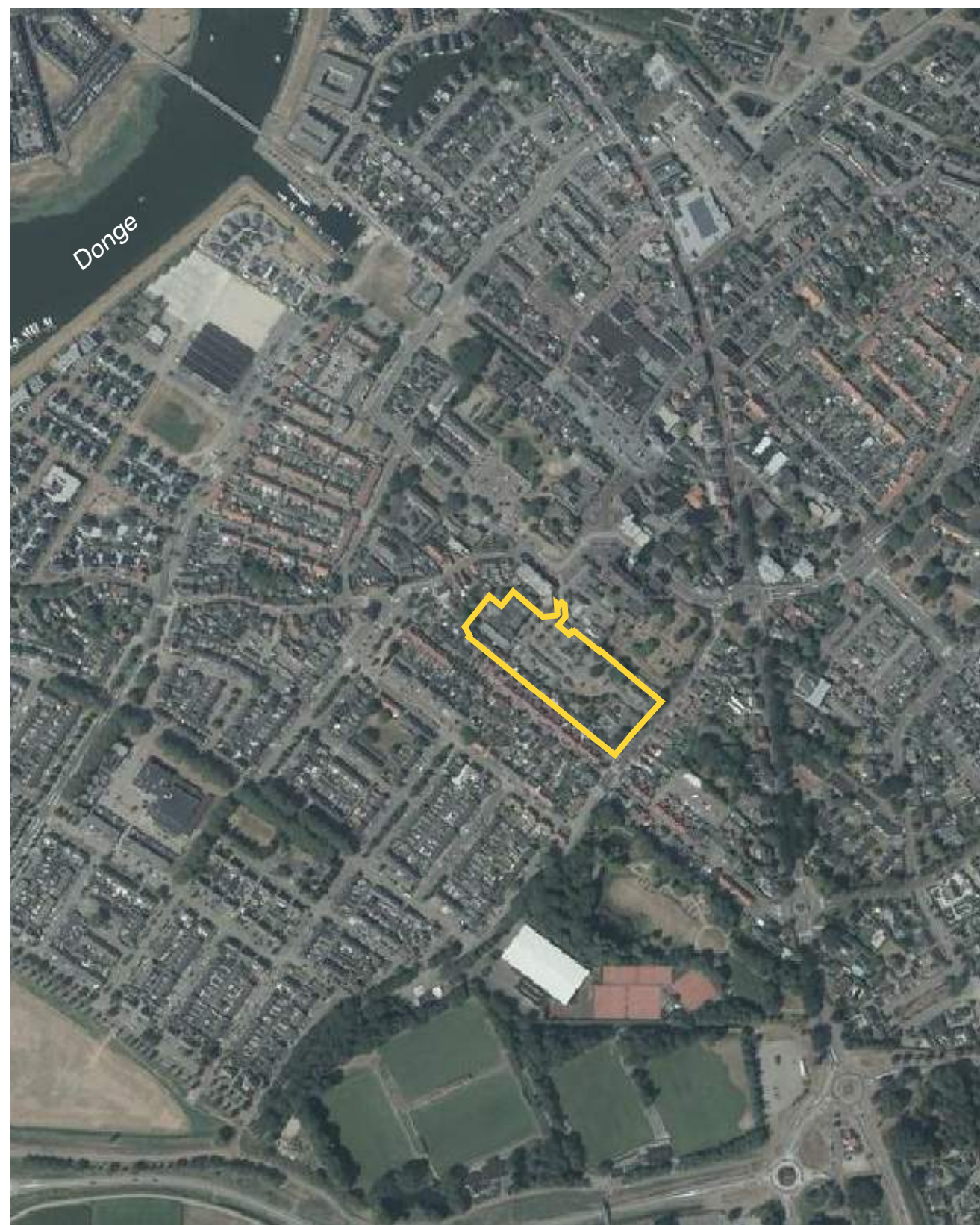
Prisma biedt in eerste instantie begeleid en beschermd wonen voor kinderen en jongeren met een meervoudige verstandelijke beperking. Daarnaast is Prisma voornemens om op de locatie Theresiastraat een bovenregionaal kindcentrum op te zetten. In dit centrum komen kinderen met een beperking voor revalidatie en dagbesteding. Het centrum dient qua vormgeving een kindvriendelijke uitstraling te krijgen en qua functionaliteit een positieve en wezenlijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van zorg en beleavingswereld van de kinderen en jongvolwassenen met een beperking.

Na de eerste gesprekken met de gemeente is een startnotitie opgesteld waarin randvoorwaarden zijn vastgesteld waarbinnen de ontwikkeling van de locatie Sint Theresiastraat tot ontwikkeling kan komen. Eén van de randvoorwaarden is het opstellen van een beeldkwaliteitplan. Voorliggend document voorziet hierin. In dit beeldkwaliteitplan zijn de stedenbouwkundige kaders gezocht die de basis leggen voor de herontwikkeling van de locatie Sint Theresiastraat. Door middel van een stedenbouwkundige verkenning zijn diverse ruimtelijke uitgangspunten geformuleerd die ten grondslag dienen te liggen aan de totstandkoming van een duurzame gebiedsontwikkeling. Door de bestaande kwaliteiten te versterken en te verenigen met de nieuwe wensen, ontstaat er een nieuwe plek met identiteit die zijn omgeving beter maakt.

De stedenbouwkundige verkenning heeft geleid tot de vorming van het Theresiakwartier, een plek waar de dorpse karakteristieken terugkomen middels baksteenarchitectuur en een groene dooradering met de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk als iconische drager. Een omgeving in het stedelijk weefsel waarin de openbare ruimte zowel een eigen plek biedt aan de doelgroep van Prisma als aan de bewoners van Raamsdonksveer. Zodoende kan een tijdloos ontwerp ontstaan voor een locatie waar deze kwaliteiten in de loop der tijd verdwenen zijn.



1.1 LIGGING RAAMSDONKSVEER



1.2 LIGGING PLANGEBIED



1.3 TERREIN PRISMA



2.1 ANALYSE | GEBIEDSHISTORIE RAAMSDONKSVEER

ANNO 1850

De grens van Raamsdonksveer gaat terug naar die van een middeleeuwse parochie, waarvan de naam voor het eerst in 1273 als 'Dunc' in akten voorkomt. De kern Raamsdonksveer vormt samen met de kernen Geertruidenberg en Raamsdonk de gemeente Geertruidenberg. Raamsdonksveer ligt tussen de kernen Geertruidenberg en Raamsdonk, in het agrarisch laagveenlandschap.

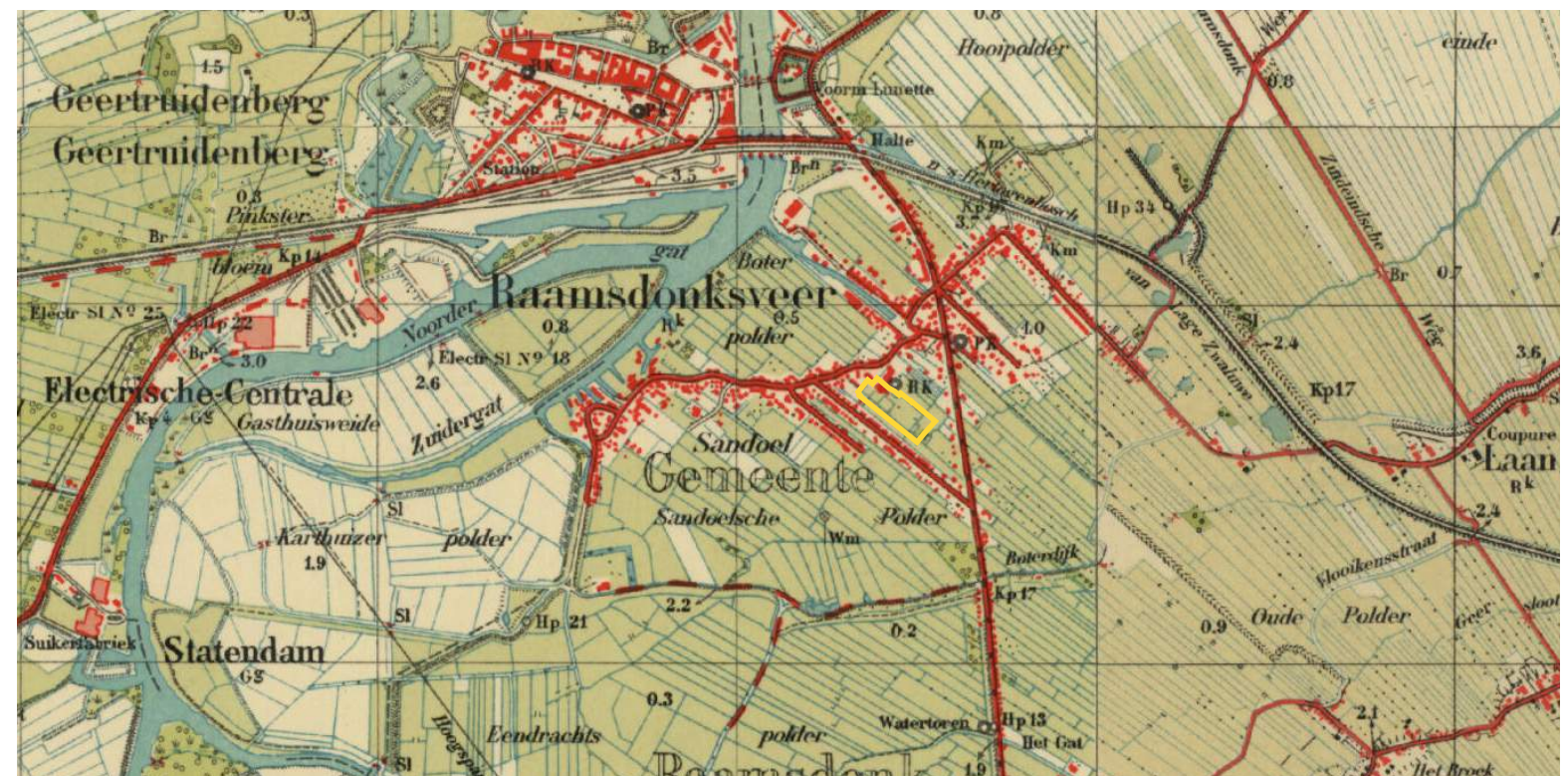
De kern Raamsdonksveer is ontstaan aan de oever van de Donge en op enige afstand van de rivier de Maas. Raamsdonksveer ligt aan de zuidoost-zijde van de Donge. De kern is van oorsprong een samenstel van enkele lintbebouwde dijken. De oorspronkelijke lintbebouwing langs dijken is te vinden in de Hoofdstraat, Schoolpad, Prins Hendrikstraat, Julianalaan, de Grote Kerkstraat-Sandoel.



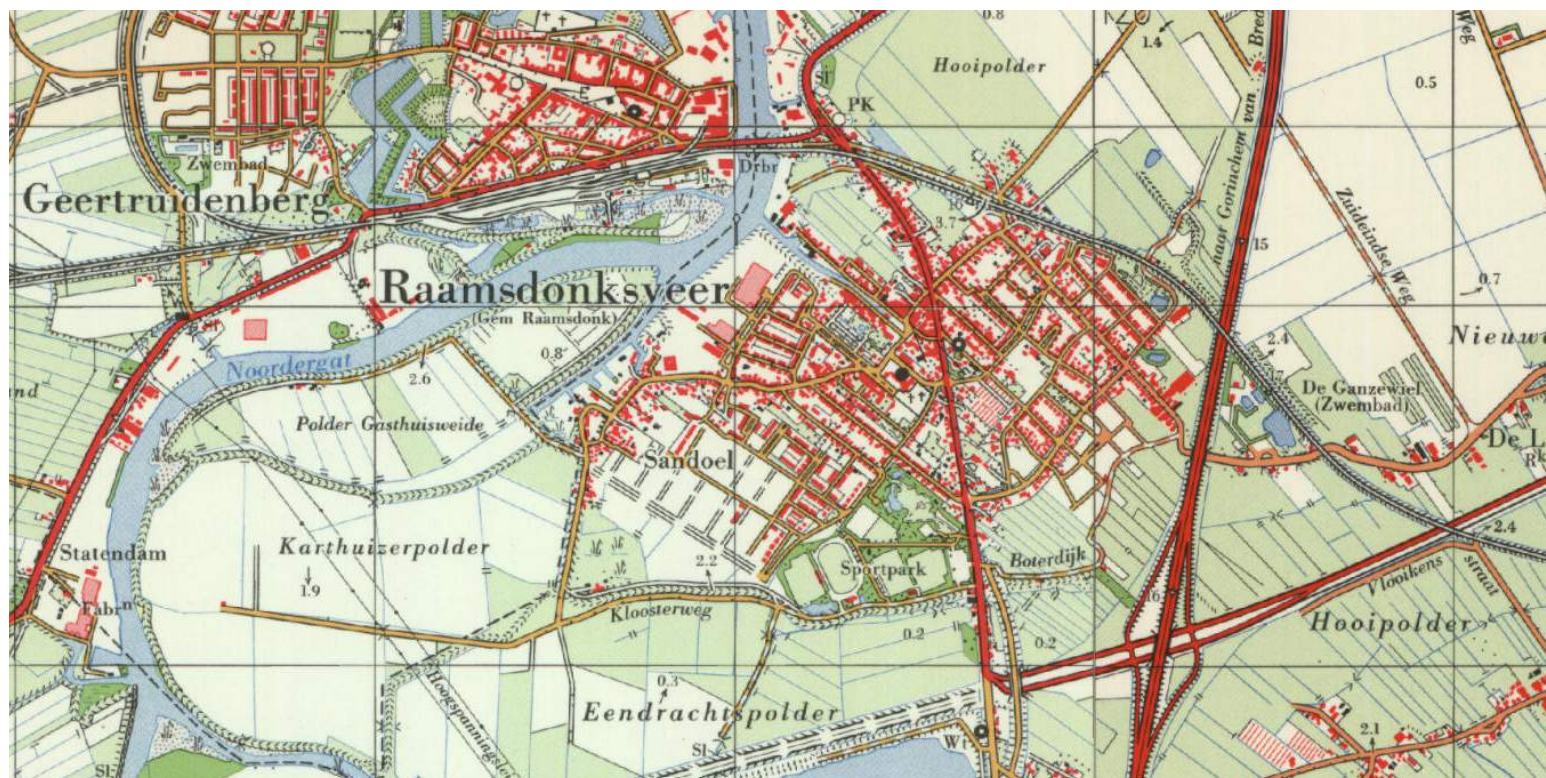
2.1 ANNO 1850

ANNO 1935

Tot in de jaren '30 van de vorige eeuw was het plangebied onderdeel van de Sandoelse polder. Deze werd begrensd door de Grote Kerkstraat, Sandoel, de dijk bij de Kloosterweg in het zuiden en de Wilhelminalaan (Napoleonroute) in het oosten. Het gebied had Halverwege deze jaren '30 is de Koningstraat aangelegd tussen de Kerkstraat en de Wilhelminalaan. Hiermee ontstaat grofweg de driehoek waar het plangebied een centrale ligging in heeft.



2.2 ANNO 1935



2.1 ANNO 1970

ANNO 1970

De kern heeft zich vervolgens uitgebreid tussen de historische linten. Een van de eerste uitbreidingen is de Prinsessenbuurt binnen het plangebied. Andere uitbreidingen bevinden zich ten oosten en westen van het centrum van Raamsdonksveer. Aan het eind van de jaren 50 van de vorige eeuw zijn er rond de Berkenstraat (buiten plangebied) en Rubensstraat woningen gerealiseerd.

In het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw volgden ten zuiden van het centrum grootschalige uitbreidingen. De gebieden ten zuiden van de woningen uit de jaren '50 en tussen de historische linten zijn toen tot stand gekomen. Niet lang daarna werd, aan het eind van de jaren 70, begonnen met de uitbreiding ten noorden van de Halve Zolenlijn. Daarna is in verschillende fases Raamsdonksveer-Noord gebouwd.



2.4 ANNO 2020

ANNO 2020

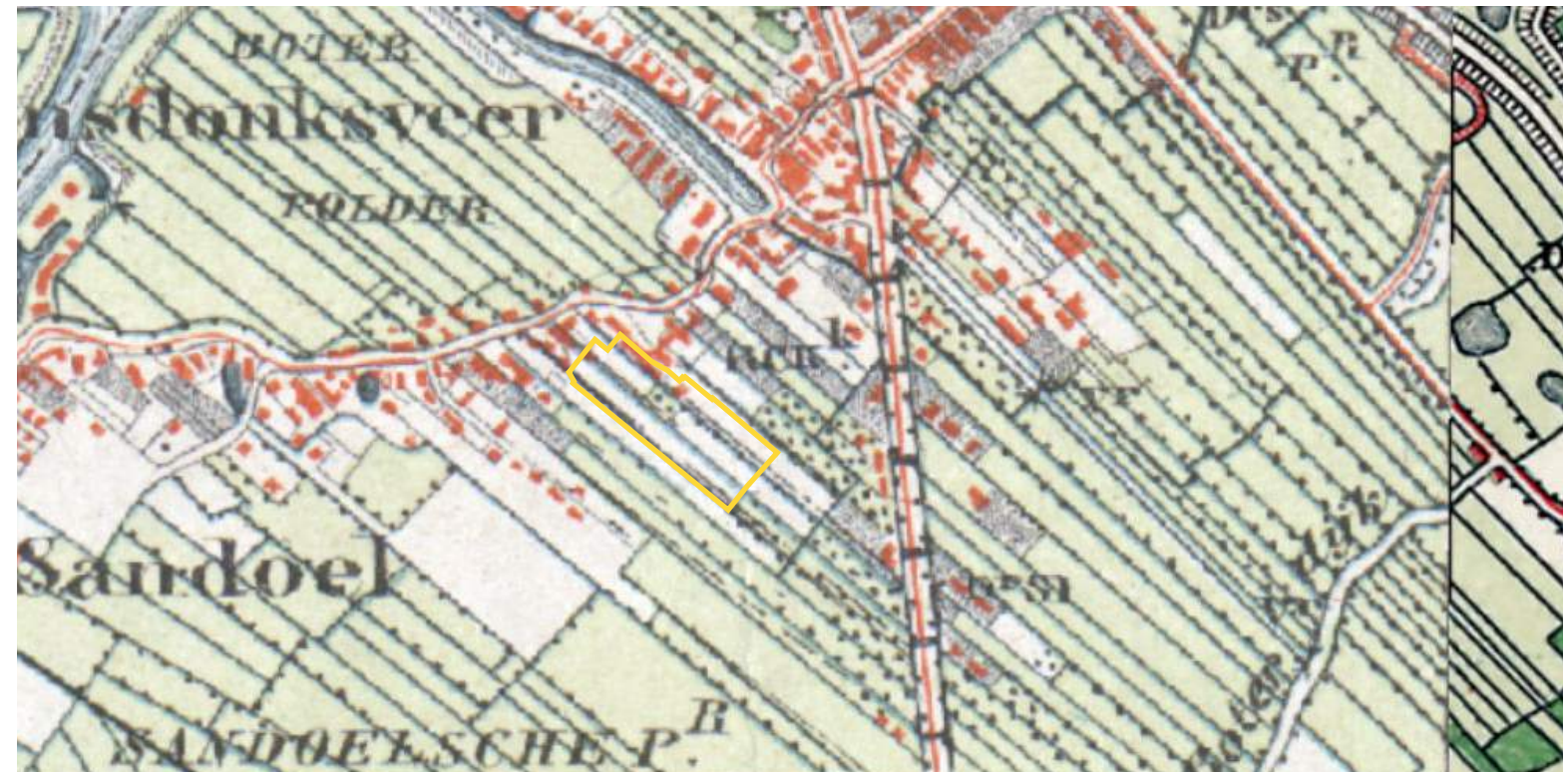
Inmiddels is de kern gegroeid tot de snelwegen. Deze snelwegen vormen een ruimtelijke barrière voor Raamsdonksveer. Tussen de Donge en de kern, ten westen van het plangebied, wordt de voormalige bedrijvenzone getransformeerd tot woningbouw als onderdeel van het project Dongeburgh.

Tussen Raamsdonksveer en Geertruidenberg was van oorsprong veel ruimte aanwezig. In het zuiden lag een eiland tussen het Noordergat en het Zuidergat, dat nu deels gedempt is. In de twintigste eeuw is deze open ruimte langzamerhand opgevuld met watergebonden industrie en bebouwing. Dit heeft geleid tot een amorf oeverzone. De ontwikkelingen vonden plaats vanuit de kernen en liggen vaak met hun rug naar de Donge toe. Raamsdonksveer is nu te typeren als een dynamisch, groot dorp met een meer dan gemiddeld voorzieningenaanbod.

2.2 ANALYSE | GEBIEDSHISTORIE PLANGEBIED

ANNO 1900

Sinds 1862 stond op de kop van de Grote Kerkstraat de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk. Naast de kerk stond sinds 1889 het Theresiaklooster van de Zusters van Liefde van Schijndel. Zij hadden hier een pension, bejaardenhuis en ziekenhuis en gaven er onderwijs. Het plangebied ligt op dat moment in de polders achter de lintbebouwde dijken.



2.5 ANNO 1900

ANNO 1950

Door de aanleg van de Koningstraat tussen de Kerkstraat en de Wilhelminalaan verdwijnt de polderfunctie in de nieuwe driehoek. Het plangebied wordt tot in de Tweede Wereldoorlog gekenmerkt als het gebied naast de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk. Nadat de kerk in 1944 verloren is gegaan in de oorlog is deze gesloopt en werd de huidige kerk naast het plangebied gebouwd. Deze werd in 1957 in gebruik genomen. Het oude gasthuis van de Zusters van Liefde van Schijndel is in 1930 vervangen door het Theresiaziekenhuis. Naast deze gebouwen en de lintwoningen is 'de driehoek' nog vrij van bebouwing.



2.6 ANNO 1950

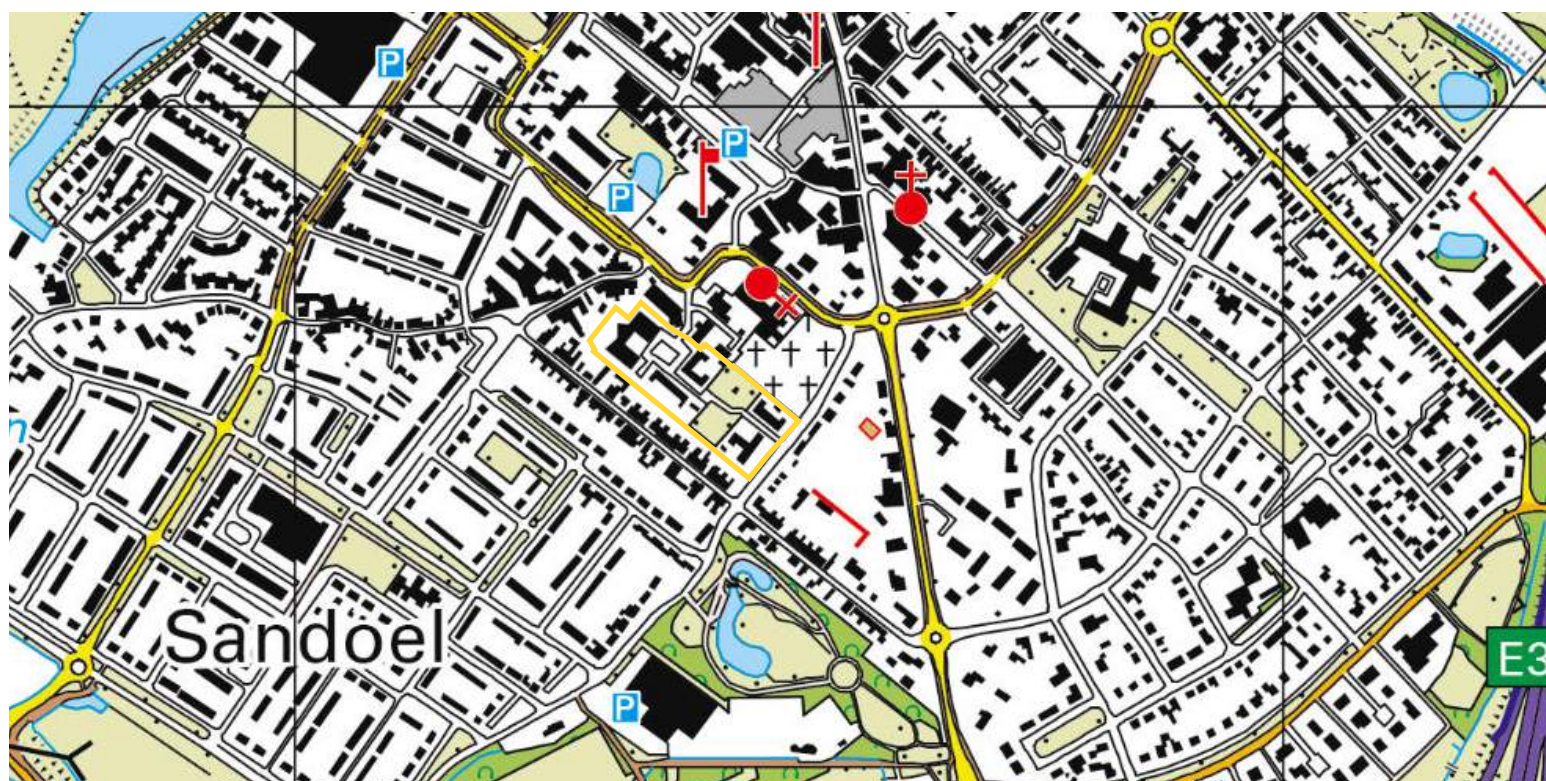


2.7 ANNO 1970

ANNO 1970

De naoorlogse uitbreidingen hebben er voor gezorgd dat de bebouwing in en rondom 'de driehoek' is geïntensiveerd. In dezelfde periode wordt ook de Sint Jozeflaan en de Brejaartstraat aangelegd. De Brejaartstraat vormt nu nog de zuidoost-grens van het plangebied. De Sint Jozeflaan kadert in het noorden het gebied van de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk en het kerkhof af, met aan de overzijde het centrum.

Omstreeks 1965 is het Theresiaziekenhuis verbouwd tot Streekziekenhuis Dongmond. Het terrein van het toenmalige ziekenhuis strekt zich uit over wat nu grondgebied van Prisma is. De directe ontsluiting met de Brejaartstraat krijgt de naam Sint Theresiastraat, vernoemd naar het voormalig Theresiaklooster. Samen met de kerk vormt het een stedenbouwkundige geheel.



2.8 ANNO 2020

ANNO 2020

In 1991 zijn de gebouwen van het voormalige ziekenhuis gesloopt en heeft Prisma de huidige gebouwen opgericht. Hiermee heeft terrein zijn huidige verschijningsvorm gekregen. Naast het behouden van de zorgcomponent is er met de vestiging van Prisma ook een woonfunctie aan het gebied toegevoegd. Losstaand van Prisma, is op de kop van de Grote Kerkstraat een appartementencomplex gebouwd.

De zorgfunctie, al dan niet in combinatie met het kerkelijke leven, vindt dus als sinds eind 19e eeuw plaats in het plangebied. Wel is de vorm van zorg sinds de in gebruik name door Prisma veranderd met het toevoegen van de woonfunctie. Deze veranderende zorg heeft er mede toegeleid dat het gebied zich heeft afgescheiden van de kerk. Ook nu is er weer noodzaak voor verandering. De huidige zorgbehoeftes sluiten niet meer aan bij de bestaande faciliteiten. Vanuit historisch oogpunt is het logisch dat deze plek wordt herontwikkeld als gemengd gebied met wonen en zorg. Belangrijke historische structuren zoals de Grote Kerkstraat, de Koningsweg, de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk en 'de driehoek' moeten bij een de herontwikkeling worden gerespecteerd.

2.3 ANALYSE | FUNCTIONELE STRUCTUUR

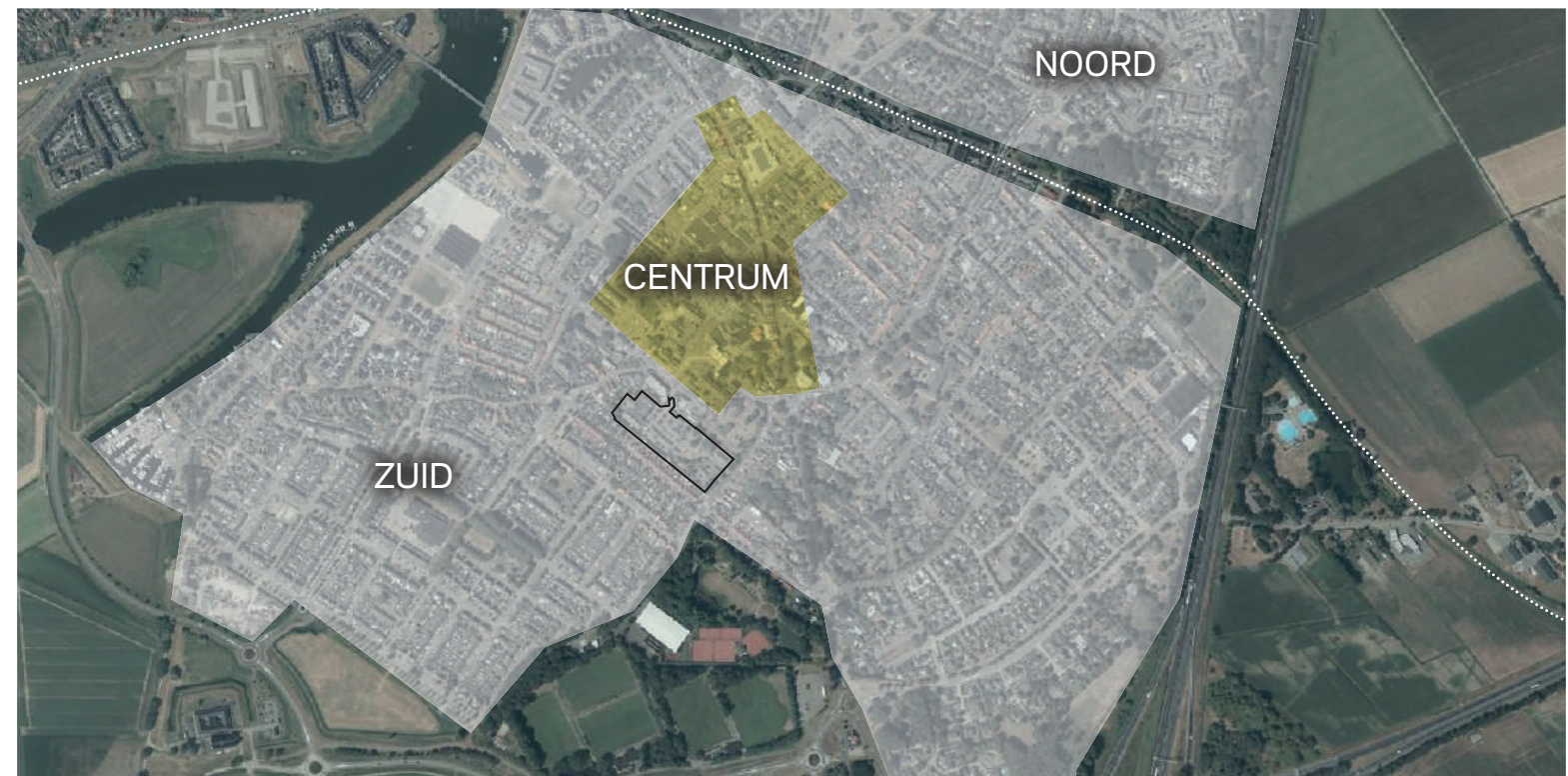
Het centrum ligt nog steeds op de kruising waar de Napoleonroute en de Grote Kerkstraat samen kwamen. Dwars door de noordoostelijke uitbreidingen van de kern Raamsdonksveer loopt de oude dijk van de Halve Zolenlijn, deze is plaatselijk nog goed herkenbaar. De scheiding tussen Raamsdonksveer Noord en Zuid wordt deels gevormd door deze oude dijk. Het plangebied ligt in Raamsdonksveer Zuid.

Aan de oostzijde van Raamsdonksveer ligt de rijkssnelweg A27 Utrecht/Oosterhout/Breda. De belangrijkste noord-zuidverbinding met een ontsluitingsfunctie voor het gehele plangebied is de Wilhelminalaan. Richting het zuiden vloeit deze weg door middel van een rotonde over in de Oosterhoutseweg. Op deze plek is een afslag van de snelweg A59 aanwezig. De A59 legt een verbinding tussen Rotterdam en Waalwijk-'s-Hertogenbosch.

Het gedeelte aan de westkant van de Wilhelminalaan wordt op wijkniveau ontsloten door de Boterpolderlaan-Kasteellaan, Landonk en Parklaan-Brejaartstraat. Aan de oostzijde gebeurt dit door de Beatrixlaan, de Julianalaan en de Beethovenlaan. Buurtontsluiting vindt plaats doordat over het algemeen kleinschaliger wegen aansluiten op de wijkontsluitingswegen. De wegen zijn veelal oost-west georiënteerd. De woonstraten takken aan op de bovengenoemde buurt-ontsluitingswegen. Hier komt slechts bestemmingsverkeer waardoor over het algemeen de verkeersveiligheid groot is. Rondom het plangebied is er een duidelijke hiërarchie in de ontsluitingswegen aanwezig.

In de omgeving van het plangebied liggen diverse functies. Ten zuiden, oosten en westen liggen woonwijken uit verschillende tijdsperioden. Ten noordwesten van het plangebied aan de Grote Kerkstraat ligt een transformatie-gebied. Van oudsher is de Grote Kerkstraat een straat met een diversiteit aan functies, Maar het gebied is en wordt de laatste jaren steeds meer getransformeerd naar wonen. Direct ten noorden staat de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk met bijbehorende begraafplaats. Direct ten noorden hiervan begint het centrum van Raamsdonksveer. Aan de Grote Kerkstraat staan twee appartementencomplexen en een oude bedrijfswoning. Tussen de kerk en het lagere appartementencomplex ligt de apotheek.

Er is dus een duidelijke scheiding tussen een woonmilieu aan de zuidzijde van het plangebied en een gebied met gemengde functies aan de noordzijde. Met de transformatie van de Grote Kerkstraat wordt de detailhandel geconcentreerd in het centrum waardoor de scheiding tussen wonen en gemengde functies wordt verstrekt.



2.9 FUNCTIONELE GEBIEDEN



2.10 INFRASTRUCTUUR



2.11 FUNCTIE INDELING DIRECTE OMGEVING

2.4 ANALYSE | CULTUURHISTORIE

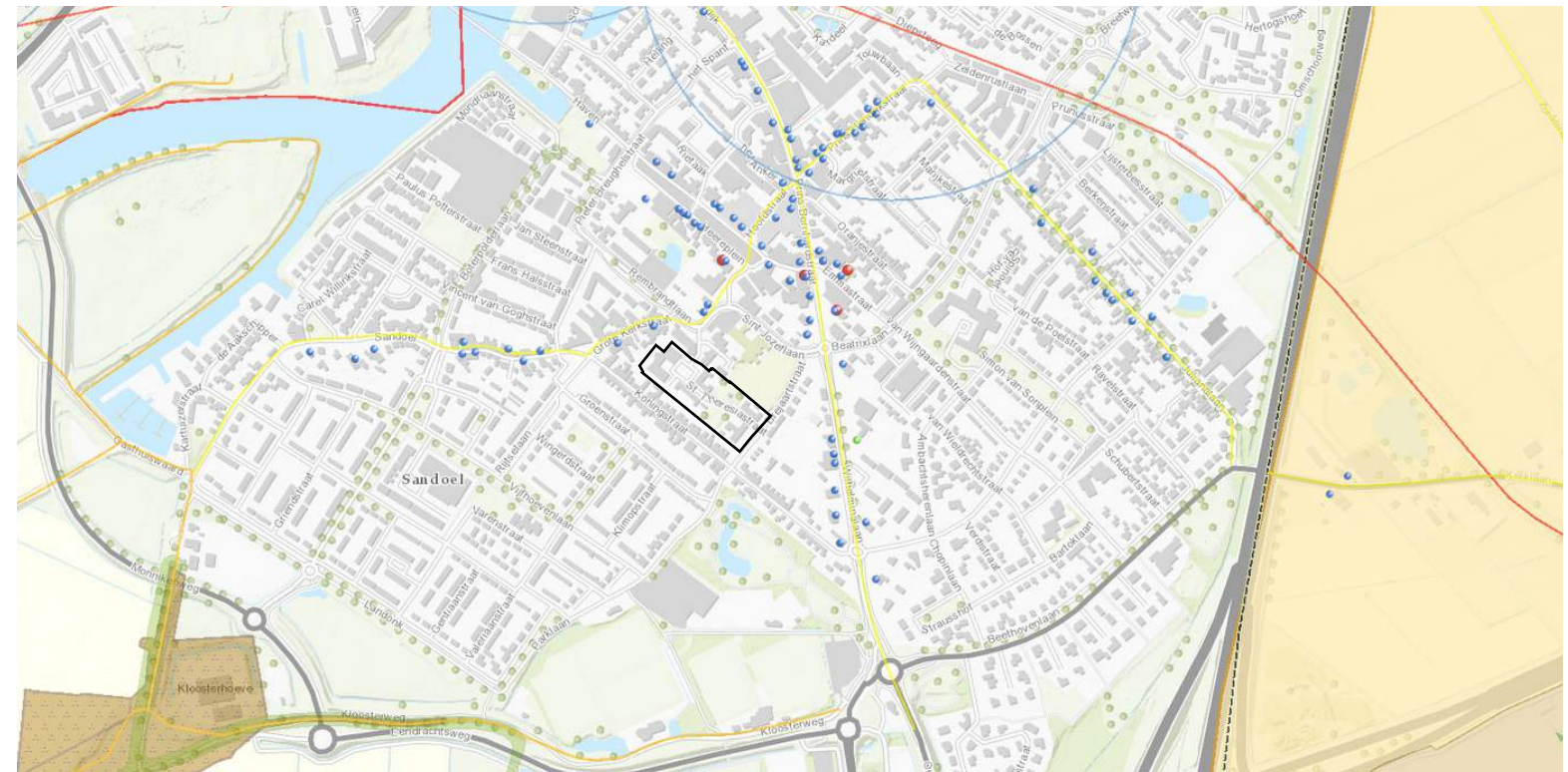
Met het verdwijnen van de beeldbepalende gebouwen zoals het vroegere kerkgebouw en de school/klooster/ziekenhuisgebouwen, is er veel stedenbouwkundige kwaliteit verdwenen. Met de herontwikkeling van het Prisma-terrein dient er zich een kans aan om iets van die vroegere stedenbouwkundige kwaliteit terug te brengen. Daarbij dienen ook de gebouwen buiten het plangebied bekeken te worden, zoals de apotheek, de twee appartementengebouw en de particuliere woning. Door in het plan voor het Prisma-terrein ook rekening te houden met een toekomstige ontwikkeling van deze aanliggende gebouwen kan de gehele stedenbouwkundige situatie verbeteren.

De provincie Noord-Brabant heeft een kaart vervaardigd met cultuurhistorische waarden, de Cultuurhistorische Waardenkaart. Lijnen met een redelijk hoge historische waarde zijn de historische structuurdragers. Het betreffen de Julianalaan, de Wilhelminalaan en de Grote Kerkstraat-Sandoel. Aan deze oude bebouwingslinten zijn veel monumenten en beeldbepalende panden gelegen.

Aan de Wilhelminalaan is nog historisch groen aanwezig in de vorm van diverse monumentale witte paardekastanjes uit 1860-1870. Binnen 'Raamsdonksveer Zuid' zijn een aantal monumenten (rode stippen) en gebouwen die als beeldbepalend (blauwe stippen) worden aangemerkt aanwezig. Rondom het plangebied staan voornamelijk een aantal beeldbepalende panden.

Naast de in het beleid vastgelegde beeldbepalende panden, zet de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk natuurlijk ook haar stempel op het gebied. De onderscheidende baksteen architectuur en de circa 42 meter hoge kerktoren markeren een cultuurhistorisch en religieus punt.

Ook de Koningstraat, direct ten zuiden van het plangebied, heeft een onderscheidend karakter. Het smalle straatprofiel en de kleinschaligheid van de woningen geeft de straat een afwijkende beeldkwaliteit. Ook vanuit de historische ontwikkeling van Raamsdonksveer is dit een verbinding met waarde. Tussen de bebouwing van de Koningstraat door liggen er waardevolle zichtlijnen op de kerktoren.



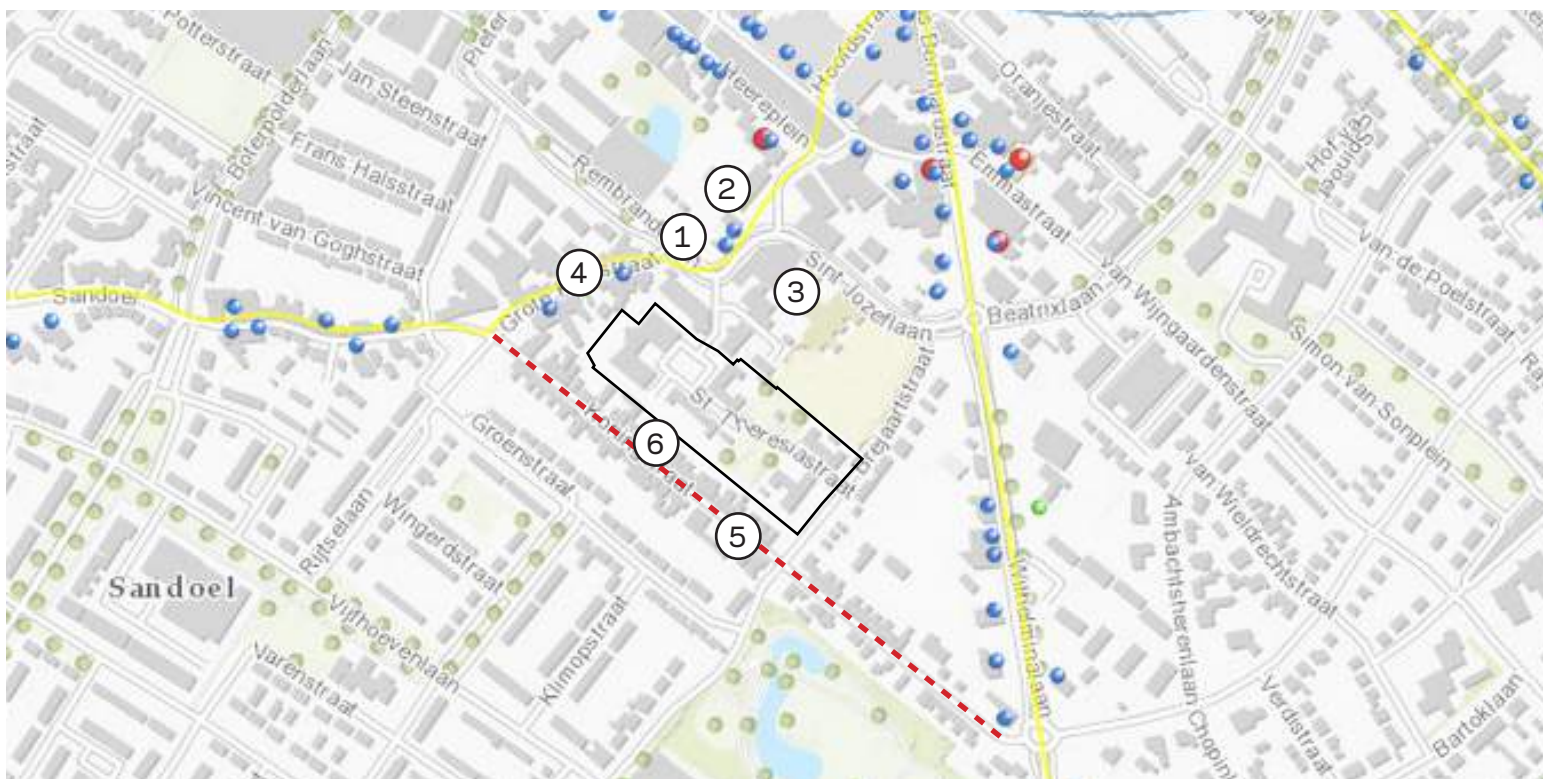
2.12 CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART



2.13 FOTO'S DIRECTE OMGEVING



2.14 KONINGSTRAAT



2.15 CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART DIRECTE OMGEVING



2.16 DIRECTE ZICHT OP KERKTOREN VANAF KONINGSTRAAT

2.5 ANALYSE | HOOGTE

Het feit dat de kern van Raamsdonksveer van oorsprong een samenstelling is van enkele lintbebouwde dijken, is nog goed terug te zien in het hoogteverschil ter plaatse. Hoewel de Grote Kerkstraat haar belangrijke ontsluitingsfunctie is kwijtgeraakt, is nog goed te zien dat het onderdeel was van de oude lintbebouwing. Het verschil met de van oudsher lagergelegen polders loopt op tot wel 2 meter.

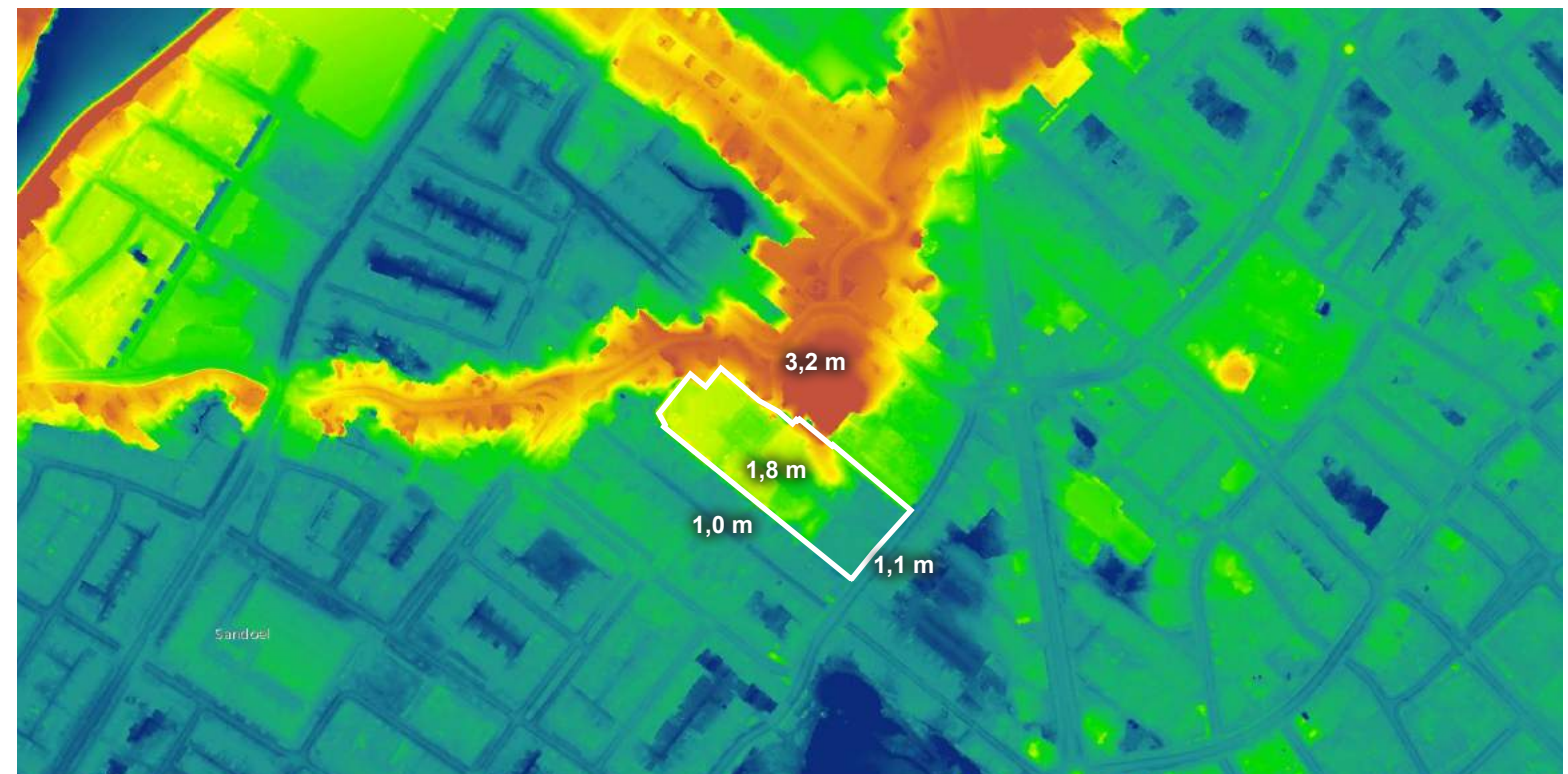
Het plangebied ligt met haar positie en hoogte tussenin de hogergelegen dijk en de lager gelegen woonwijk. Dit hoogte verschil markeert de historische ontwikkeling van Raamsdonksveer en dient behouden en zichtbaar te blijven. Het terrein van Prisma ligt daarmee als het ware op een verticaal eiland. Het is hierdoor denkbaar dat er een afwijkende functie en ruimtelijke invulling ontstaat ten opzichte van de direct omgeving.

Aan de zuidwestkant staan de woningen van de Koningstraat met hun achterzijde tegen het plangebied aan. Dit zijn voornamelijk rijtjes woningen van één tot anderhalve bouwlaag met kap. Ook de bebouwing aan de Grote Kerkstraat bestaat hoofdzakelijk uit één bouwlaag met kap en staan met hun achterkanten naar het gebied. Door de liggen op de oude dijk hebben ze echter een hogere bouwhoogte dan de Koningstraat. Aan de Grote Kerkstraat staat een appartementencomplex van vier bouwlagen. Dit complex domineert door zijn afwijkende hoogte en bouwvorm dit deel van straat. Naast het complex staat een lager complex (Sint Theresiastraat 3 t/m 17) van twee bouwlagen met kap, welke samen met het grote appartementencomplex de entree naar het Prisma-terrein vormt.

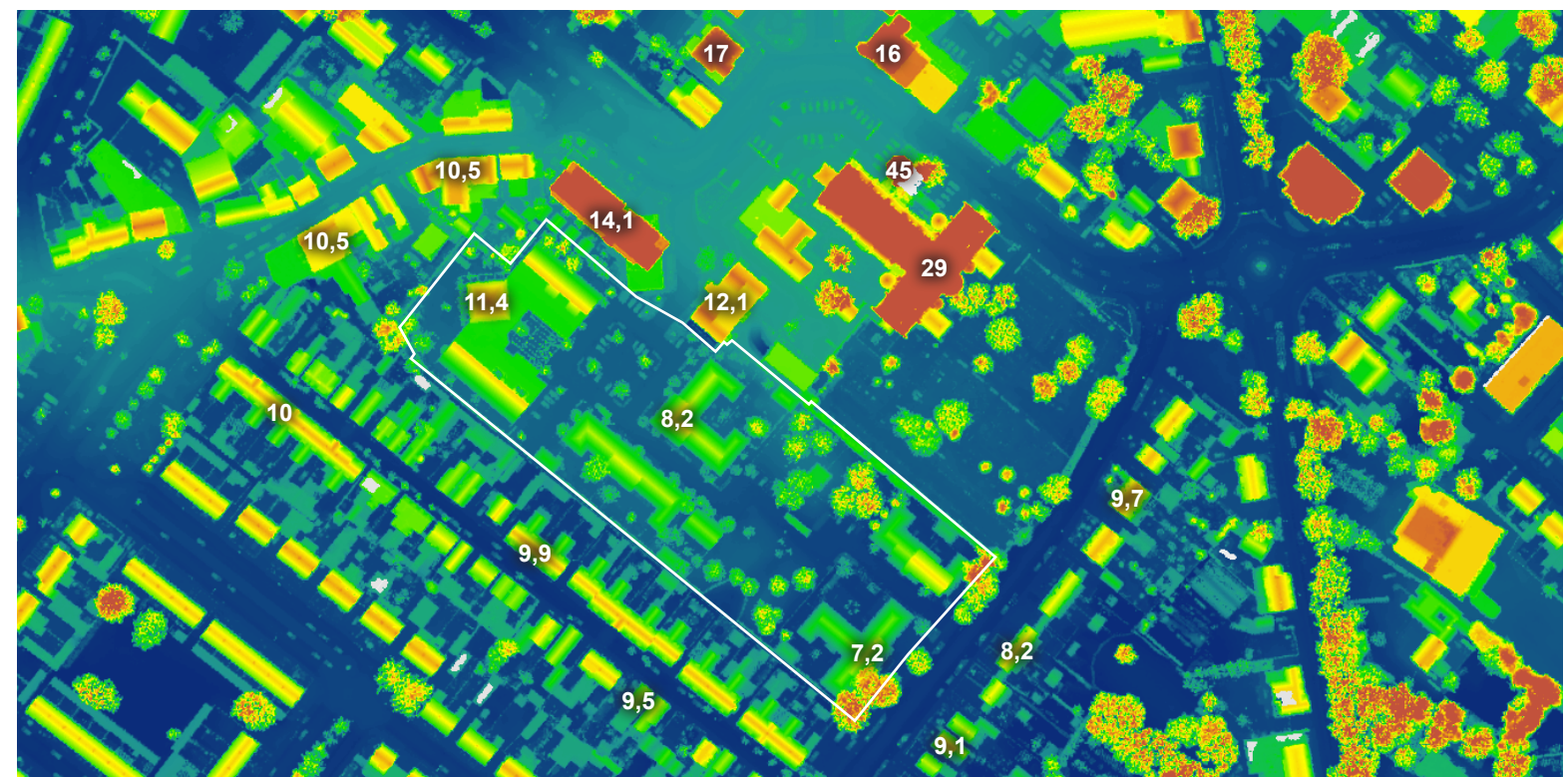
Direct daarnaast staat de Onze Lieve Vrouw Hemelvaart Kerk die boven alles uitreikt, zowel met het hoofdvolume als met de toren. De entree van het centrum wordt gemarkeerd door de twee gebouwen naast en tegenover het gemeentehuis.

Aan de zuidoost zijde van het plangebied, aan de Brejaartstraat, staan de twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen uit de jaren '50. De bebouwing bestaat hier uit twee lagen en een kap.

Ook qua hoogte van bebouwing neemt het plangebied een bijzondere plaats in. Aan de zuidzijde ligt de lage bebouwing van de Koningstraat en aan de noordzijde de hoge bebouwing van het appartementencomplex en de kerk. Door een geleidelijke overgang van bouwhoogtes toe te passen worden de bestaande waarden in tact gelaten.



2.17 +NAP HOOGTES MAAVELD (BRON AHN)



2.18 +NAP HOOGTES BEBOUWING (BRON AHN)



2.19 ONDSCHIEDEND KARAKTER VAN DE KERK



2.20 HOOGTEVERSCHIL BIJ ENTREE VAN DE GROTE KERKSTRAAT



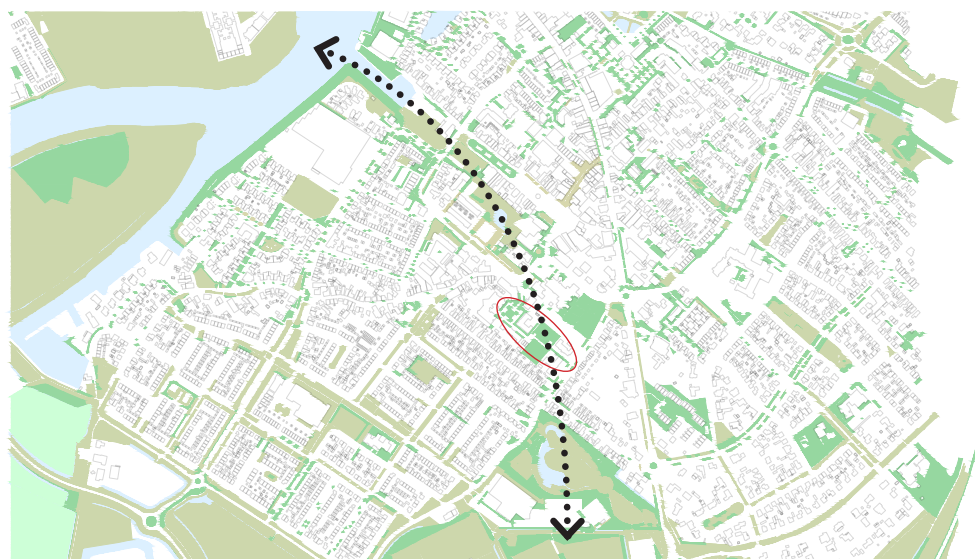
2.21 HOOGTEVERSCHIL ZICHTBAAR

2.6 ANALYSE | GROENSTRUCTUUR

Raamsdonksveer Zuid heeft een duidelijk groenstructuur. De planlocatie ligt in de lijn van de groene verbinding tussen het Koningspark, de gemeentetuin en de Donge. Langs de Wilhelminastraat en de Brejaartstraat staan bomen/bermen/hagen die het centrum verbinden met de groene buffers en het landschap langs de snelwegen. Daar waar deze wegen het einde van het bebouwde gebied markeren ligt het Koningspark en de sportvelden. Daarnaast worden de buurt- en wijkontsluitingswegen door een brede, groene grasstrook begeleid. Het groene karakter wordt verder bepaald door sporadisch, verspreid gelegen, blokgroen.

Ter hoogte van het plangebied is de begraafplaats van de OLV Hemelvaart Kerk een groot groene ruimte. Diverse bomen en hagen binnen en aan de rand van de begraafplaats geven het geheel een groene uitstraling. Deze groenstructuur loopt aan de overzijde van de Brejaartstraat rondom de rotonde door en wordt voortgezet door de monumentale laanbomen in de Wilhelminalaan. Ter hoogte van het plangebied, aan de Brejaartstraat, staan diverse beeldbepalende bomen die een directe verbinding leggen tussen de begraafplaats en het Koningspark. Deze groene verbinding en volwassenheid geven de Brejaartstraat kwaliteit.

Binnen het plangebied is sprake van een doorlopende groenstructuur vanaf de Brejaartstraat naar het centrum. Er staan diverse typen bomen van verschillende leeftijden. Ter plaatse van de dierenweide staan een aantal bomen die het behouden waard zijn. Het behouden van een groene verbinding vanaf het Koningspark naar het centrum geeft een kwaliteit aan het terrein en zorgt voor de een groene verbinding op het niveau van Raamsdonksveer Zuid..



2.22 GROENSTRUCTUUR RAAMSDONKSVEER ZUID



2.23 GROENSTRUCTUUR DIRECTE OMGEVING



2.24 GROENSTRUCTUUR AAN BREJAARTSTRAAT/KERKHOF



2.25 VOLWASSEN BOMEN BINNEN HET PLANGEBIED



2.26 BEELDBEPALENDE BOMEN AAN DE BREJAARTSTRAAT

3 UITGANGSPUNTEN

Op basis van voorgaande analyse zijn diverse ruimtelijke uitgangspunten te formuleren die ten grondslag moeten liggen aan de totstandkoming van de duurzame gebiedsontwikkeling. Door in te spelen op het bestaande gebruik en de bestaande (beeld)kwaliteiten kan er een ontwikkeling ontstaan die zich voegt in het stedelijk weefsel. De belangrijkste structurerende elementen worden hier beschreven en geïllustreerd.

1. HISTORISCH (ZORG)ENSEMBLE

Gelegen aan de Grote Kerkstraat is er (binnen en rondom het plangebied) altijd sprake geweest van een ensemble met een zorgcomponent. Het begon met de kerk en het klooster, toen kwam het streekziekenhuis en vervolgens Prisma. Het doorzetten van het zorgconcept op deze locatie is daarmee passend. Hoewel er van het oorspronkelijke historische ensemble nog maar beperkt sprake is, geeft de historische context aanleiding om het zwaartepunt van de zorg (publieksaantrekkende functie binnen de nieuwe ontwikkeling) aan te laten sluiten bij het bestaande ensemble van de kerk en apotheek. Op deze manier kan er ook al rekening worden gehouden met een eventuele herontwikkeling van de kerk en de apotheek. Het historische (zorg)ensemble zorgde voor herkenbaarheid en identiteit van deze hoek van de kern Raamsdonksveer. Bij verder ontwikkeling (van met name het deel tegen de Grote Kerkstraat) is het geven van een herkenbare identiteit belangrijk. Dit kan door de robuustheid en massa van een de oude bebouwing aan te grijpen.

- *nieuwe publieke (zorg)functies in ensemble rondom de kerk situeren*
- *uitstraling richting Grote Kerkstraat weer identiteit geven*

2. FUNCTIONELE ZONERING

Kijkend naar het gebied valt de tweedeling in functies sterk op. Ten noorden van de locatie liggen gemengde (semi)publieke functies als verlengstuk en overgangsgebied naar het centrum. In het gebied ten zuiden van de locatie richt het gebruik zich voornamelijk op wonen (Brejaartstraat en Koningstraat). Het gebied aan de Grote Kerkstraat wordt steeds meer getransformeerd naar wonen. Door de functies in de nieuwe ontwikkeling aan te laten sluiten op de bestaande situatie, ontstaat een logische herkenbare verbinding. De semi-publieke functies binnen het nieuwe zorgcomplex vinden zo aansluiting aan de centrumzijde. Het meer private (woon)gedeelte van de ontwikkeling dient aansluiting te vinden aan de zijde van de Brejaartstraat, Koningstraat en Grote Kerkstraat. De grens en omvang van de rode en de gele gebieden is niet hard. Zowel de grens als de omvang dienen in nadere uitwerking beoordeeld te worden.

- *publieke (zorg)functies aansluiten op het centrum*
- *woonfuncties aansluiten op Brejaartstraat en Koningstraat/Grote Kerkstraat*



3.1 HISTORISCH ZORGENSEMBLE

- historische route (Grote Kerkstraat)
- - - - - huidige (historisch) ensemble
- doorzetten 'zorg-ensemble'



3.2 FUNCTIONELE ZONERING

- /// gemengd
- /// wonen
- /// transformatie naar wonen
- doorzetten gemengde functie

- grote solitaire gebouwen 
- kleine (aaneengeschakelde) gebouwen 
- mogelijke herontwikkeling 



3.3 MORFOLOGIE

- hoog (3,2 meter) 
- middel (1,8 meter) 
- laag (1,0 meter) 



3.4 MAAVELD

3. MORFOLOGIE

De genoemde functionele zonering valt voor het merendeel samen met grotere, solitaire bouwvolumes. Met het doorzetten van de functionele zonering het plangebied in, betekent dat ook grote solitaire bouwvolumes hier passen. Qua vorm en hoogte blijft de kerk het belangrijkste bouwvolume in de omgeving. De bouwhoogte van de voorgevel van de kerk vormt het uitgangspunt voor de maximale bouwhoogte in het plan (zie afbeelding 4.3). Met het verschil in maaiveld binnen het plangebied zijn bouwvolumes in 4 bouwlagen in de nabijheid van de kerk mogelijk. In het geval dat de apotheek, de particuliere woning en het appartementencomplex Sint Theresiastraat 3-17 worden herontwikkeld, kan een nieuwe entree naar het gebied ontstaan. Een eventueel nieuw gebouw dient zich te voegen in bovenstaande stedenbouwkundige situatie. In tegenstelling tot de functionele gemengde zone is de korrelgrootte van de bebouwing in het woongedeelte Brejaartstraat, Koningstraat en Grote Kerkstraat juist kleiner en lager. Ook deze verdeling geeft aanleiding om in de nieuwe ontwikkeling aan te sluiten bij de bestaande situatie. Dit betekent juist kleinere volumes aansluitend op de Brejaartstraat en Koningstraat/Grote Kerkstraat.

- hogere en grotere bouwvolumes situeren rondom ensemble kerk
- bouwhoogte aan Brejaartstraat en Koningstraat/Grote Kerkstraat afstemmen op bestaande situatie

4. MAAVELD

Een bijzonder gegeven is het verschil in hoogte dat een directe verwijzing is naar de historische groei van Raamsdonksveer. De Grote Kerkstraat ligt als oude dijk hoger dan de 'in de lager gelegen polder' Koningstraat en Brejaartstraat. Het plangebied ligt zowel met zijn locatie als met zijn hoogte tussen deze twee gebieden in. De locatie vormt daarmee letterlijk de overgang tussen het oude centrum en de nieuwe woonwijk rondom het Koningspark. Dit hoogteverschil biedt ruimtelijke kansen om dit verhaal te vertellen. Bij de inrichting van het openbare gebied dient dit hoogteverschil dan ook meegenomen te worden. Het hoogteverschil dient zichtbaar en beleefbaar te zijn. Hoogteverschillen vormen wel een uitdaging voor de doelgroep van Prisma. Deze zijn vaak rolstoel of rollator afhankelijk. Hoogteverschillen worden daarom bij voorkeur niet opgevangen in één van de panden van Prisma. Daar waar de overgangen in het openbare gebied voorkomen, moet ook rekening gehouden worden met de doelgroep bij de inrichting.

- maak het hoogteverschil in het maaiveld beleefbaar en zichtbaar in de openbare ruimte
- houd bij het creëren van hoogteverschillen rekening met de doelgroep van Prisma

5. GROENSTRUCTUUR

De locatie ligt in de lijn van de groene verbinding tussen het Koningspark, de gemeentetuin en de Donge. Door het groen in de nieuwe ontwikkeling de ruimte te geven wordt de overkoepelende groenstructuur sterker en zorgt het voor een groene dooradering van Raamsdonksveer-Zuid. Het gebied dient daarmee als groene 'stepping stone' tussen de bestaande parkzones. Hiervoor is het van belang dat er voldoende kwalitatief groen in het plan aanwezig is. Alleen groene elementen in de openbare ruimte volstaan niet. Om als 'stepping stone' te fungeren is een aanzienlijke groene zone met openbare verblijfskwaliteit en ontmoetingsfuncties van belang. De bomen aan de Brejaartstraat zijn van een dusdanige omvang en zo beeldbepalend voor het straatbeeld dat deze in het plan ingepast moeten worden. Samen met de haag rondom het kerkhof vormen de bomen namelijk de groene entree van de Brejaartstraat. Ook binnen het plangebied staan volwassen bomen die de nieuwe 'groene route' kunnen dragen. Het gemeentelijke groenbeleid zet in op het planten van accentbomen. Dit zijn bomen die op een belangrijke plek staan en voldoende groeimogelijkheden hebben. De ontwikkeling leent zich ervoor om een accentboom in het gebied aan te planten. De precieze locatie zal bij nadere uitwerking van het plan tot stand moeten komen.

- creëer een groene doorwaadbare route met verblijfskwaliteit over het terrein
- behoud de bomen aan de Brejaartstraat en de volwassen bomen binnen het plangebied en laat deze onderdeel zijn van de groene route
- zoek naar een locatie voor de aanplant van een accentboom

6. ONTSLUITING

In de huidige situatie verbindt de Sint Theresiastraat de Brejaartstraat met de Grote Kerkstraat. De naam van deze straat is een directe referentie naar het oude klooster/ziekenhuis. Zowel de naam als de verbinding is waardevol en dient behouden te blijven. De verbinding is voornamelijk waardevol voor langzaam verkeer en zal dan ook als dusdanig vormgegeven dienen te worden. Door verkeersstromen te scheiden ontstaat een aantrekkelijke (groene) route door het gebied. Ten behoeve van een goede bereikbaarheid is een auto-ontsluiting vanaf de Brejaartstraat en Grote Kerkstraat gewenst, echter een doorgaande route legt beperkingen op aan de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte en is daarom niet gewenst. Een incidentele verbinding voor calamiteiten is wel mogelijk. Om het plangebied sterker in het bestaande gebied te integreren is het wenselijk om langzaam verkeersverbindingen vanaf de Koningstraat en de Grote Kerkstraat naar het plangebied aan te leggen. Ter midden van de Koningstraat ligt een bestaande open ruimte tussen de bebouwing met een directe zichtlijn op de kerktoeren. Door hier een route naar het plangebied te leggen, worden de Koningstraat, het plangebied en de Onze Lieve Vrouwe Hemelvaart Kerk en de kerktoeren direct met elkaar verbonden. Het vrijhouden van deze zichtlijn met hoge bebouwing is derhalve noodzakelijk.

- creëer een aantrekkelijke autovrije route voor langzaam verkeer van de Brejaartstraat naar de Kerkstraat
- zorg voor een scheiding van verkeersstromen en voorkom een doorgaande route voor autoverkeer
- creëer een doorgang voor langzaam verkeer vanaf de Koningstraat met direct zicht op de kerktoeren



3.5 GROENSTRUCTUUR

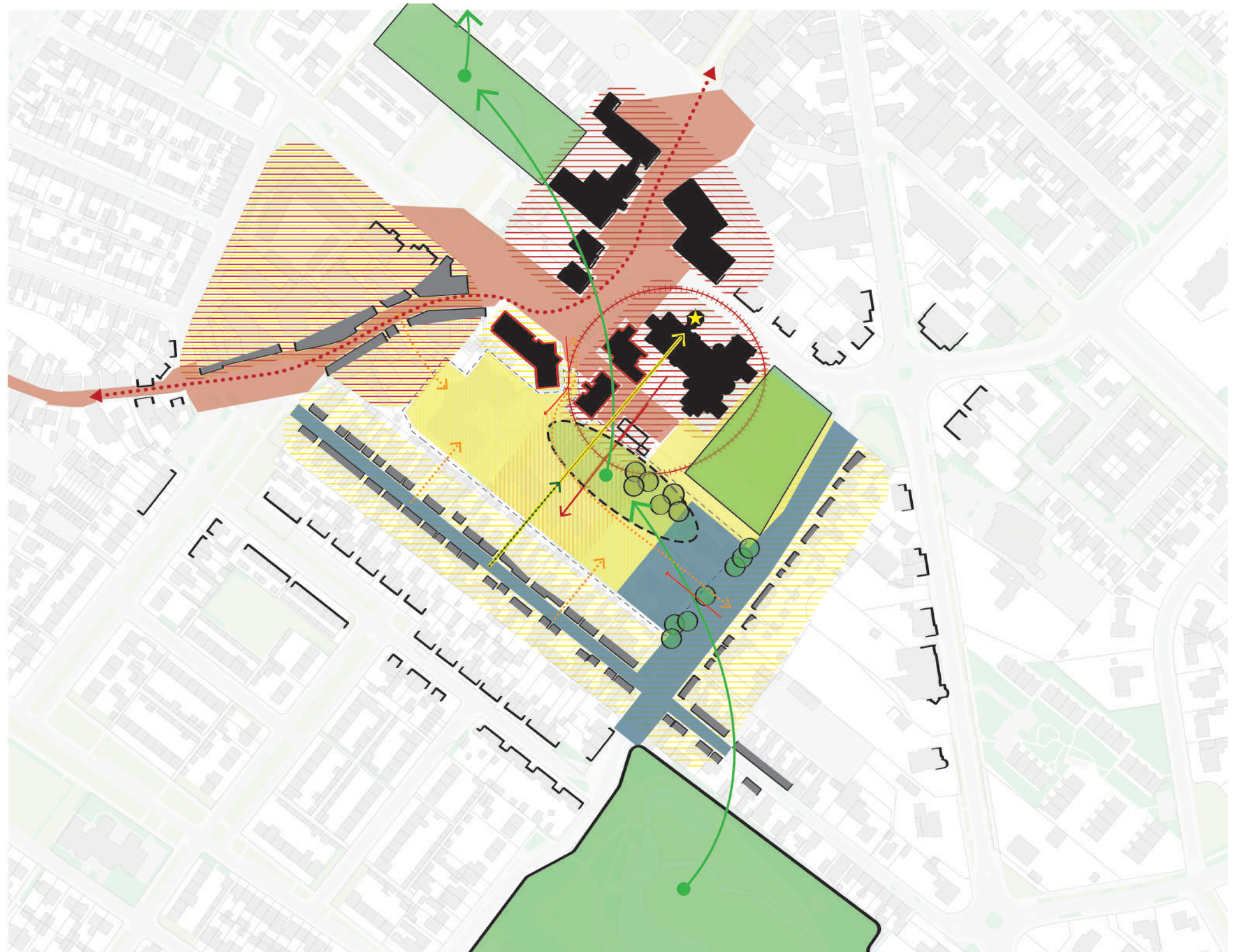
- 'stepping stone'
- beeldbepalende boom
- behoudenswaardige boom
- bestaande groenstructuur



3.6 ONTSLUITING

- langzaam verkeer
- langzaam verkeer (zichtlijn kerktoeren)
- gemotoriseerd verkeer
- zichtlijn kerktoeren

- historische route (Grote Kerkstraat)
historisch ensemble
doorzetten 'zorg-ensemble' →
gemengd
wonen
transformatie naar wonen
doorzetten gemengde functie →
grote solitaire gebouwen
kleine (aaneengeschaalde) gebouwen
mogelijke herontwikkeling
hoog (3,0 meter)
middel (1,8 meter)
laag (1,0 meter)
'stepping stone'
beeldbepalende boom
behoudenswaardige boom
bestaande groenstructuur
langzaam verkeer - - -
langzaam verkeer (zichtlijn kerktoeren) - - -
gemotoriseerd verkeer —
zichtlijn kerktoeren —



3.7 UITGANGSPUNTENKAART

4 THERESIAKWARTIER

4.1 CONCEPT

De diverse stedenbouwkundige uitgangspunten zoals hiervoor beschreven bieden kansen om een omgeving te ontwikkelen die aan de buitenzijde aansluit op de bestaande omgeving, maar tegelijkertijd een eigen identiteit heeft en uitnodigt om te bezoeken en te verblijven. Kijkend naar de historische context, de ruimtelijke situatie en het beoogde gebruik komt veel samen in het Theresiakwartier.

Van klooster, tot ziekenhuis, tot Prisma is het plangebied steeds meer in het stedelijk weefsel komen te liggen en heeft het zich in de loop der tijd steeds meer opengesteld voor de omgeving. De herontwikkeling van de locatie zet deze lijn door, door het gebied toegankelijker te maken en meer nadruk op de publieke functie van het openbare gebied te leggen. Zodoende wordt Prisma als organisatie meer zichtbaar en worden hun cliënten meer onderdeel van de samenleving. De naam Theresia is een directe verwijzing naar het verleden, het Theresiaklooster. De plaatsbepaling 'kwartier' refereert aan de eigen plek in de

stad en is als volgt te definiëren: *stadsgedeelte dat de typische woonplaats vormt van een bepaalde bevolkingsgroep of gemeenschap of dat zich onderscheidt door zijn specifieke karakter of functie; specifieke stadswijk*. Bij de ontwikkeling van het Theresiakwartier is het van belang dat het eigen karakter wel moet passen in de kern Raamsdonksveer en zeker die schaal niet mag ontgroeien.

4.2 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het kwartier wordt onderdeel van een groter stedenbouwkundig blok dat rondom is omsloten met een stedelijke en deels groene wand (zie afbeelding 4.1). Aan de zijden van de Koningstraat en Grote Kerkstraat is reeds sprake van bestaande bebouwing die als stedenbouwkundige wand fungeert. Ook aan de noordzijde ter hoogte van de verbinding met het centrum is er met de twee appartementencomplexen sprake van een wand met 'poortfunctie'. Zoals eerder

Stedenbouwkundige kaders

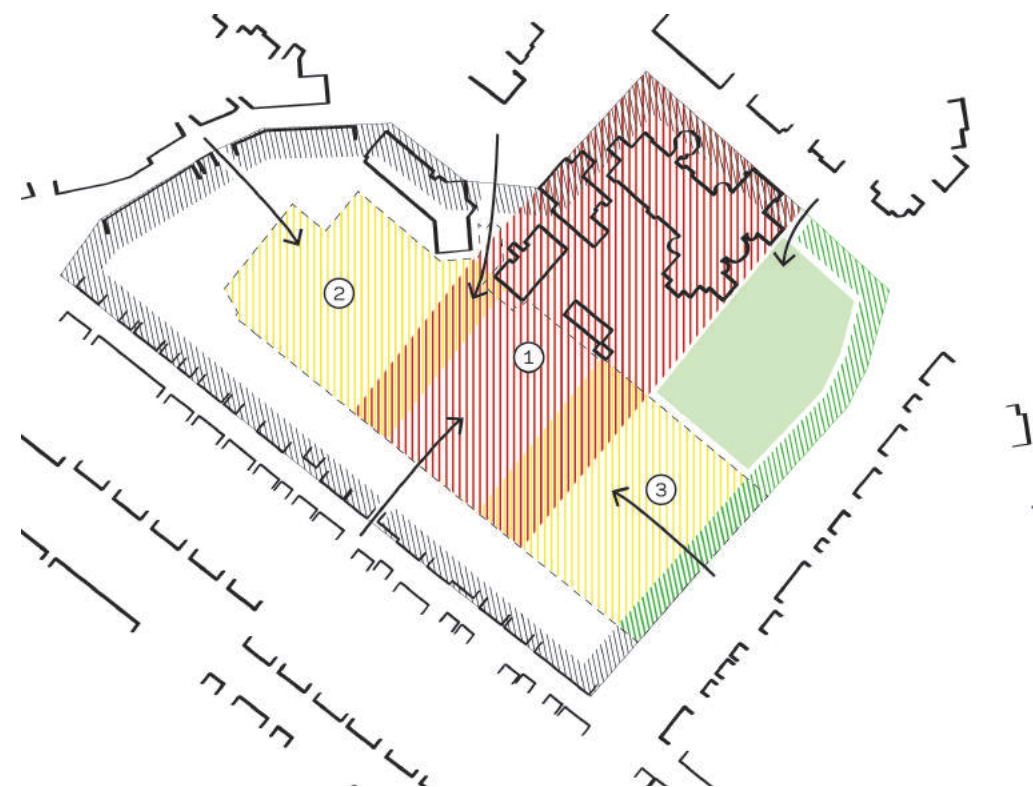
- nieuwe publieke (zorg)functies in ensemble rondom de kerk situeren
- uitstraling richting Grote Kerkstraat weer identiteit geven
- publieke (zorg)functies aansluiten op het centrum
- woonfuncties aansluiten op Brejaartstraat en Koningstraat/Kerkstraat
- hogere en grotere bouwvolumes situeren rondom ensemble kerk
- bouwhoogte aan Brejaartstraat en Koningstraat/Kerkstraat afstemmen op bestaande situatie
- maak het hoogteverschil in het maaiveld beleefbaar en zichtbaar in de openbare ruimte
- houd bij het creëren van hoogteverschillen rekening met de doelgroep van Prisma
- creëer een groene doorwaadbare route met verblijfskwaliteit over het terrein
- behoud de bomen aan de Brejaartstraat en de volwassen bomen binnen het plangebied en laat deze onderdeel zijn van de groene route
- zoek naar een locatie voor de aanplant van een accentboom
- creëer een aantrekkelijke autoluwe route voor langzaam verkeer van de Brejaartstraat naar de Kerkstraat
- zorg voor een scheiding van verkeersstromen en voorkom een doorgaande route voor autoverkeer
- creëer een doorgang voor langzaam verkeer vanaf de Koningstraat met direct zicht op de kerktoren



4.1 THERESIAKWARTIER IN HET STEDENBOUWKUNDIG BLOK

aangegeven biedt herontwikkeling van dit gebied nog meer kansen voor een goede stedenbouwkundige situering van het plangebied. De begraafplaats achter de kerk is zowel aan de Brejaartstraat als aan de Sint Jozeflaan afgesloten met een groene wand. Ter hoogte van het plangebied staan aan de Brejaartstraat een aantal beeldbepalende bomen die het stedenbouwkundig blok omsluiten. Om het Theresiakwartier onderdeel te laten worden van het stedelijk weefsel en tegelijkertijd een doorwaadbare plek te laten zijn, zijn goede verbindingen en begeleiding van deze verbindingen door bebouwing en groen nodig.

Het gebied wordt voor meerdere doelgroepen en functies ontwikkeld en dient derhalve ook zodanig te worden ingericht zodat iedere functie zijn plek heeft en er tegelijkertijd sprake is van een dubbelgebruik van de openbare ruimte. In lijn met de analyse komen de meer publieksgerichte functies ter hoogte van de entree aan de Grote Kerkstraat te liggen en de meer private woonfuncties daar omheen. Hiervoor is een meer uitnodigende entree aan de Grote Kerkstraat gewenst, maar ook één of meerdere intieme doorsteken vanuit de Koningstraat. Vanaf de Brejaartstraat dient er een ontsluiting van het plangebied te komen die voorziet in



4.2 ZONERING

een langzaam verkeersverbinding met de entree aan de Grote Kerkstraat. Door zijn positionering in de groenstructuur van Raamsdonksveer Zuid vormt het plangebied een 'stepping stone' tussen het park achter gemeentehuis en het Koningspark. Het gebied moet daarom voorzien in een openbare groenplek met een ontmoetingsfunctie om deze functie als stepping stone te behouden. Een plek aan de doorwaadbare routes waar er even rust in de ritmiek van de bebouwing is en waar de auto even niet in beeld is. Zo'n plek geeft de nodige ademruimte in het Theresiakwartier en stimuleert verblijf. Daarnaast dient er sprake te zijn van een groene begeleiding van het doorwaadbare gebied door voldoende groen elementen in de openbare ruimten te plaatsen zoals hagen, gazons en (te behouden) bomen. Ook gevel- en dakgroen kunnen hier aan bijdragen en zorgen voor een plek waar bebouwing en de rust van groen samen komen.

4.3 ZONERING

Op basis van de stedenbouwkundige kaders is binnen het Theresiakwartier een onderverdeling te maken in drie deelgebieden die ieder hun eigen situering hebben, maar in samenhang moeten worden ontwikkeld (zie afbeelding 4.2 zonering). In het midden ligt de zone (1) waarbinnen de (semi)publieke functies in samenhang met het ensemble met de kerk worden ontwikkeld. Daar omheen liggen de woonclusters; enerzijds in aansluiting op de achterkanten van de Koningstraat en Grote Kerkstraat (2), en anderzijds in aansluiting op de Brejaartstraat (3). De onderliggende scheidelijnen tussen de zones zijn flexibel en zullen uiteraard niet als zodanig moeten worden ontworpen. De gebieden moeten uiteindelijk in samenhang gezien worden.

Zone 1

Met de ligging direct aan de Grote Kerkstraat (en daarmee aan het centrum) leent dit gebied zich er voor om hier de meer de publieksaantrekkende functie(s) te plaatsen. Zodoende ontstaat er een functionele aansluiting bij het bestaande aanbod van het centrum. Dit deelgebied overstijgt het Prisma-terrein en dient in samenhang met het gebied rondom de kerk gezien te worden. Herontwikkeling van de bestaande bebouwing biedt de kans om de entree naar het nieuwe terrein en het aanzicht vanaf de Grote Kerkstraat vorm te geven. Qua bouwmassa's zijn hier grotere solitaire mogelijk in aansluiting op de bestaande massa's, waarbij de maximale bouwhoogte onder de voorgevelhoogte van de kerk blijft. Deze richtlijn dient ter behoud van de kerk als dominante massa in het stedelijk weefsel.

Ter illustratie is er een principedoorsnede voor de toe te passen bouwhoogte opgenomen (zie afbeelding 4.3). Deze lijn dient als richtlijn om in het ontwerp een goede afweging te maken en is niet bedoeld als harde grens. Een bouwmassa van 4 lagen (circa 12 m) is dus mogelijk, echter niet zonder de afstand tot de Koningstraat in acht te nemen. Het hoogteverschil in het maaiveld, vanaf de Grote Kerkstraat naar het Theresiakwartier, biedt de kans om een laag ten opzichte van het maaiveld van de Grote Kerkstraat toe te voegen en de entree naar het kwartier als beleefbare toegang vorm te geven.

ZONE 1

- (semi)publieke functies
- alzijdige gebouwen als solitaire massa's in de openbare ruimte
- hogere bouwhoogte mogelijk waarbij de bouwhoogte van de kerk leidend is
- houd rekening met de herontwikkeling van de bebouwing rondom de kerk

Zone 2

Dit deel van het plangebied sluit enerzijds direct aan op de hoger gelegen woningen aan de Grote Kerkstraat (en het appartementengebouw) en anderzijds op de lager gelegen woningen aan de Koningstraat. Een woonfunctie sluit hier goed aan. Dit deelgebied wordt aan drie zijden omsloten door achterkanten van bestaande bebouwing. Om deze achterkanten in te pakken en daarmee niet aan de openbare ruimte te leggen, ligt het voor de hand om hier met achterkanten op aan te sluiten. Dit resulteert al snel in een woonvorm met een hofstructuur. Wegens het hoogteverschil en het appartementengebouw aan de Grote Kerkstraat is aan de noordzijde meer ruimte om de hoogte in te gaan (zie afbeelding 4.3). De bouwhoogte aan de zijde van de Koningstraat dient in relatie tot de bestaande woningen te worden gerealiseerd. Deze zone ligt tevens direct aan de entree vanaf de Grote Kerkstraat. Samen met zone 1 dient hier een prettige en duidelijke openbare ruimte te ontstaan.

ZONE 2

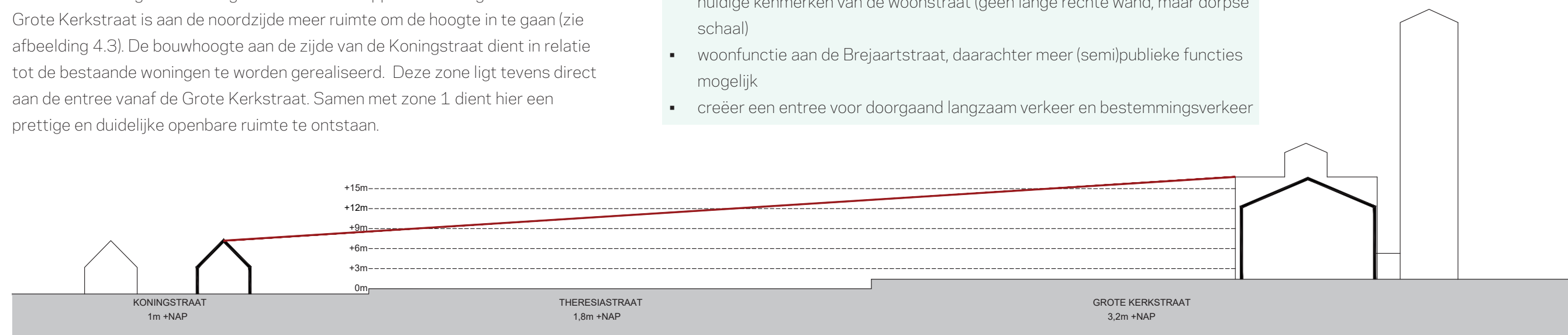
- woonfunctie
- bouwhoogtes afstemmen op directe omgeving
- aansluiten op achterkantsituaties

Zone 3

Deze zone heeft twee gezichten, een aan de Brejaartstraat en een aan de binnenzijde van het Theresiakwartier. Een woonfunctie sluit goed aan op het huidige karakter van de Brejaartstraat. Deze zijde richt zich dan ook primair op het realiseren van een stedenbouwkundige wand direct achter de beeldbepalende bomen. Belangrijk is dat de bouwmassa aansluit op de bestaande woningbouw van de Brejaartstraat en omgeving. Volumes van twee lagen met een kap of een afgeleide hiervan passen hier goed. Voorkomen dient te worden dat er één lange rechte façade wordt gebouwd. Een geleding in het gevelbeeld geeft antwoord op het bestaande (dorpse) ritme van de woonstraat. Binnen de breedte van de stedenbouwkundige wand dient een entree naar het Theresiakwartier te worden gelegd, zowel voor bestemmingsverkeer als voor doorgaand langzaam verkeer. Achter deze stedenbouwkundige wand kan functioneel en ruimtelijk meer samenhang met (zone 1) worden gezocht.

ZONE 3

- behoud karakteristieke bomen aan de Brejaartstraat
- creëer een stedenbouwkundige wand aan de Brejaartstraat in reactie op de huidige kenmerken van de woonstraat (geen lange rechte wand, maar dorpse schaal)
- woonfunctie aan de Brejaartstraat, daarachter meer (semi)publieke functies mogelijk
- creëer een entree voor doorgaand langzaam verkeer en bestemmingsverkeer



4.3 PRINCIPE DOORSNEDE BOUWHOOGTES (WERKELIJKE MATEN DIENEN NOG ONDERZOCHT TE WORDEN)

5 BEELDKWALITEIT

5.1 Eén samenhangend plan

Het plangebied vormt in architectuur één samenhangend geheel. Verschil in functie kan een aanleiding zijn om te differentiëren in volume en architectuur waarbij gelet wordt dat de eenheid in het plan niet verloren gaat. Zoals in het vorige hoofdstuk is omschreven staat de schaal van de bebouwing in verhouding tot de functie en doet recht aan de omgeving. De bebouwing in zone 2 en 3 is daarom van kleinere dorpse schaal en sluit aan op de omliggende bebouwing. Zone 1, het binnengebied, heeft een grotere schaal.

De bouwmassa's in zone 1 zijn solitaire alzijdige bouwmassa's die in de groene openbare ruimte zijn geplaatst. De bebouwing is dus goed ingebed in het groen. In schaal kunnen deze aansluiten op de bestaande massa's (appartementengebouw) waarbij de maximale bouwhoogte onder de goothoogte van de kerk blijft (zie het principe op afbeelding 4.3).

Qua opzet leent het wooncluster in zone 2 zich om volumes rondom een gezamenlijk erf te realiseren. Door de beperkte omvang van het wooncluster is onderlinge samenhang in de bebouwing gewenst. Het verschil in bouwhoogte van de directe omgeving kan terug komen in het nieuwe wooncluster. Dit betekent een toenemende bouwhoogte vanaf de Koningstraat naar het appartementengebouw aan de Grote Kerkstraat.

In zone 3 zorgen de grote (te behouden) bomen die direct aan de Brejaartstraat staan voor de begeleiding van het Theresiakwartier aan de Brejaartstraat. Voor de gewenste stedenbouwkundige wand betekent dit dat de bebouwing direct achter de groene zone van de bomen komt te liggen. De groene ruimte dient als het ware als tuin die de bebouwing begeleidt. De bebouwing dient qua volume en schaal aan te sluiten op de woningen in de Brejaartstraat. Door middel van verspringen in het volume wordt de beleving van de schaal van de nieuwe bebouwing verkleind, zodat deze past bij de schaal van de Brejaartstraat. In de richting van zone 1 is een toenemende afwijkende bouwhoogte mogelijk als aansluiting op de solitaire volumes.



EEN ALZIJDIG VOLUME WAAR METSELWERK EN HOUT SAMENGAAN



WONINGEN RONDOM GEZAMENLIJK ERF



BEBOUWING INGEBED IN HET GROEN



5.2 Architectuur en materialisatie

In architectuur wordt er gezocht naar een aansluiting op de omliggende bebouwing. Er wordt hier niet gevraagd naar een imitatie van de omliggende bebouwing maar naar een eigentijdse interpretatie van de traditionele metselwerkarchitectuur die in het historisch centrum van Raamsdonksveer te vinden is. Dus een plan die de kwaliteiten heeft van de plek en een vertaling is naar het heden. In zone 2 en 3 zal hier meer naar aansluiting op de omliggende bebouwing worden gezocht, in zone 1 kan worden afgeweken in architectuur en materiaal, dit echter zonder samenhang te verliezen met de andere plandelen.

De bebouwing sluit aan op de traditionele insteek van de beeldbepalende gebouwen in het dorp: deze gebouwen hebben een herkenbare plint, een evenwichtige gevelopbouw een geprononceerde dakrand en sprekende kapvorm. Qua materialen moet men denken aan klassieke materialen zoals metselwerk, dakpannen en een rijke detaillering, altijd in acht nemend dat dit een eigentijds plan is.

Aanleiding voor de te gebruiken kleuren kan worden gevonden in het dorp: natuurlijke tinten geënt op metselwerk. Afwijkingen ten opzichte van de stedenbouwkundige rand zijn mogelijk in het binnengebied. Dit wordt niet per se bereikt door het zoeken naar contrast, er kan ook gebruik worden gemaakt van andere materialen zoals hout. Ook kan onderzoek worden gedaan naar het gebruik van groen in de architectuur, zoals groene/ begroeide gevels of daktuinen. Essentieel in de toepassing van afwijkende materialen is dat deze mooi verouderen, een warme uitstraling hebben en in kleur aansluiten bij de omliggende architectuur.

Tot slot dient bij de vormgeving van het plan rekening te worden gehouden met de doelgroep. Zo kan er gebruik worden gemaakt van afwijkende materialen en kleuren op plekken waar ze meerwaarde creëren zodat de beleving van het gebouw wordt verbeterd. Waar gewenst kan bijvoorbeeld de plint worden vormgegeven met zachte materialen om zo een diffuse overgang tussen privé en openbaar te bewerkstelligen.



EIGENTIJDSE VERTALING VAN TRADITIONELE METSELWERKARCHITECTUUR



AFWIJKENDE MATERIALEN ZOEKEN AANSLUITING BIJ METSELWERK

6 OPENBARE RUIMTE

Ruimtelijke gezien biedt de ontwikkeling van het Prisma-terrein de mogelijkheid om het introverte gebied meer relatie met de omgeving te geven. De ruimtelijke kwaliteit dient centraal te staan om de leefbaarheid naar een hoger plan te tillen. Een prettig woon- en verblijfsklimaat met een openbare ruimte die zich kenmerkt door een duidelijke groenstructuur met verblijfskwaliteit. Door één uniforme herkenbare openbare ruimte te ontwerpen worden alle gebouwen met elkaar en de omgeving verbonden. Dit vraagt om een goed landschapsontworp waarin de volgende ontwerputgangspunten dienen terug te komen:

- creëer een doorgaande groene route voor langzaam verkeer vanaf de Brejaartstraat naar de Grote Kerkstraat
- zorg voor verblijfskwaliteit aan de groene route
- behoud zo veel mogelijk volwassen bomen binnen het plangebied en laat deze onderdeel zijn van de groene route
- zorg voor een goede scheiding van verkeersstromen
- maak het hoogteverschil beleefbaar en zichtbaar
- kies traditionele materialen zoals gebakken en duurzame materialen
- streef een dorps karakter na

De bestaande bomen aan de Brejaartstraat dienen het begin te zijn van de groene route voor langzaam verkeer die door het gebied naar de Grote Kerkstraat loopt. Het behoud van de bestaande bomen binnen het plangebied geeft een

volwassen karakter aan deze route. Van belang is dat er aan deze route sprake is van collectieve groenplek(ken) met een ontmoetingsfunctie waar er geen tot nauwelijks auto's aanwezig zijn. Zodoende kan een veilige en prettige ruimte ontstaan voor bewoners en bezoekers. Een goede scheiding van verkeersstromen is derhalve noodzakelijk.

Het kenmerkende hoogteverschil van het maaiveld vertelt de geschiedenis van Raamsdonksveer. Op dit moment is het hoogteverschil aanwezig maar is het niet echt beleefbaar noch zichtbaar. Hier liggen kansen om dit hoogteverschil te accentueren middels stenen trappen, hellingbanen en terrassen. Denk hierbij ook aan oplossingen voor halfverdiept parkeren waardoor het zicht op de auto's wordt verminderd. Uiteraard moet daarbij de openbare ruimte zo rolstoel- en rollator vriendelijk mogelijk zijn.

Het gebied wordt een verlengstuk van het centrum en de aangrenzende woonwijk. Er wordt derhalve een dorps karakter nagestreefd dat hier goed in past. Door een goede mix van traditionele materialen met eigentijdse wensen voor Prisma en een goede groenstructuur, ontstaat een fijne verblijfsruimte.

Tot slot is de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte en Programma van Eisen van de gemeente van toepassing voor inrichting van de openbare ruimte.



7 DUURZAAMHEID

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp bij stedelijke ontwikkelingen. Er moet bij het ontwerp van zowel de bebouwingsoppervlakte als van het openbaar gebied rekening worden gehouden met de onderwerpen hittestress, droogte/verdroging en wateroverlast. Er wordt daarmee gestreefd naar een duurzame inrichting van de openbare ruimte met ruimte voor biodiversiteit. Daarnaast dienen nieuwbouwprojecten te zoeken naar oplossing voor enerzijds het opwekken van duurzame energie en anderzijds het verminderen van het gebruik van energie.

Openbare ruimte

Het verhard oppervlak in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk beperkt te worden. Dat kan onder andere door het toepassen van halfverharding, daktuinen, sedumdaken en geveltuinen. Daarnaast dient er ook een beplantingsplan te komen dat biodiversiteit stimuleert en een monocultuur voorkomt. Dat kan onder andere door het toepassen van diverse soorten bomen, bloemen en planten. Ook de juiste keuze voor het type beplanting en de toepassingslocatie is hierbij een belangrijk aspect om schade aan verhardingen, overlast en groeibelemmering te voorkomen.

Energie

Duurzaamheid is hét speerpunt van de woonvisie, met als uitdaging voor wat betreft nieuwbouw dat deze minimaal energieneutraal ($EPC \leq 0$) wordt uitgevoerd. De voorgestane ontwikkeling zal dan ook aan de eis van minimaal energieneutraal

moeten voldoen. Maar het geniet de voorkeur dat de woningen als nul-op-de-meter-woningen worden uitgevoerd. Het gasloos bouwen heeft gevolgen voor de traditionele manier van bouwen. De verplichte duurzaamheidsmaatregelen kunnen op meerdere manieren gevonden worden. In materiaalgebruik houdt dit in dat men geacht worden bewust te kiezen voor materialen die minimaal milieubelastend zijn. Daarnaast zal er gekozen moeten worden voor een duurzame energiehuishouding voor de gebouwen. Door de gebouwen adequaat te ontwerpen en te bouwen, goed te letten op de juiste detailleringen, isolatiewaarden en afdichtingen, kan er een goede balans ontstaan in energiegebruik en comfort.

Esthetische gevolgen

Door het gebruik van onder andere technische installaties in een aan de gebouwen, zal dit leiden tot een duidelijk zichtbare impact in het ontwerp. Door deze zaken vooraf mee te nemen in de planvorming kunnen ze op een fraaie manier worden geïntegreerd in het ontwerp van de gebouwen. In de planvorming is het dan ook zaak vooruit te lopen op mogelijk toekomstige aanvullingen. Zo wordt er geacht, op voorhand, na te denken over de gevolgen voor het ontwerp bij het eventueel later toevoegen van zonnepanelen. De voorkeur heeft deze te integreren in het dak. Daarnaast dienen alle installatievoorzieningen geïntegreerd te worden in het ontwerp, mogen deze niet leiden tot overlast voor de omgeving en dienen ze niet storend zichtbaar aanwezig te zijn in het plan.





DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL

