

PROGRAMMA VAN EISEN OP HOOFDLIJNEN



Entree van Nieuwerkerk

Schouwen - Duiveland



PVE

programma van eisen op hoofdlijnen

Entree van Nieuwerkerk

Schouwen-Duiveland

opdrachtgever: Schouwen-Duiveland
nummer: 230158.008419.00
datum: 24 juni 2014
referte: ing. J. van Jole

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

Aanleiding	7
Ligging en afmeting, gebruik en eigendom	9
Programmatische eisen	11
Massa, bouwhoogten en kapvormen	12
Verkeer en parkeren	13
Terreininrichting: groen, water en parkeerplaatsen	15
Ontwerpprincipes voor de gebouwen	17



- 1. C1000
- 2. Locatie Prins
- 3. Stolpweg
- 4. Meubelrama

Vier projectlocaties

Aanleiding

Het gehele project 'Entree van Nieuwerkerk' omvat vier locaties in de kern Nieuwerkerk: de gronden op de hoek van de N59 en de Stolpweg (locatie Stolpweg), de C1000 locatie aan de Deltastraat, de Meubelrama-locatie en de locatie Prins aan de Stolpweg/Vierbannenstraat.

De initiatiefnemer (De Stolp Projecten) heeft de afgelopen jaren plannen ontwikkeld waarbij de ruimtelijke en functionele structuur van deze plekken en daarmee van heel Nieuwerkerk kan worden verbeterd. Het gaat daarbij onder andere om het verplaatsen van twee supermarkten en het verplaatsen van kleinschalige detailhandel naar de locatie Stolpweg, het herbestemmen en realiseren van woonwerkkavels op de Meubelrama-locatie, het vestigen van een tuincentrum in het C1000 pand.

Wellicht dat op termijn één van de twee tankstations in Nieuwerkerk ook nog wordt verplaatst naar de locatie Stolpweg. Dit is op dit moment niet concreet genoeg om mee te nemen in deze totale ontwikkeling.

De locaties zijn sterk met elkaar verbonden, omdat functies worden verplaatst en verschoven waardoor er op andere plaatsen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

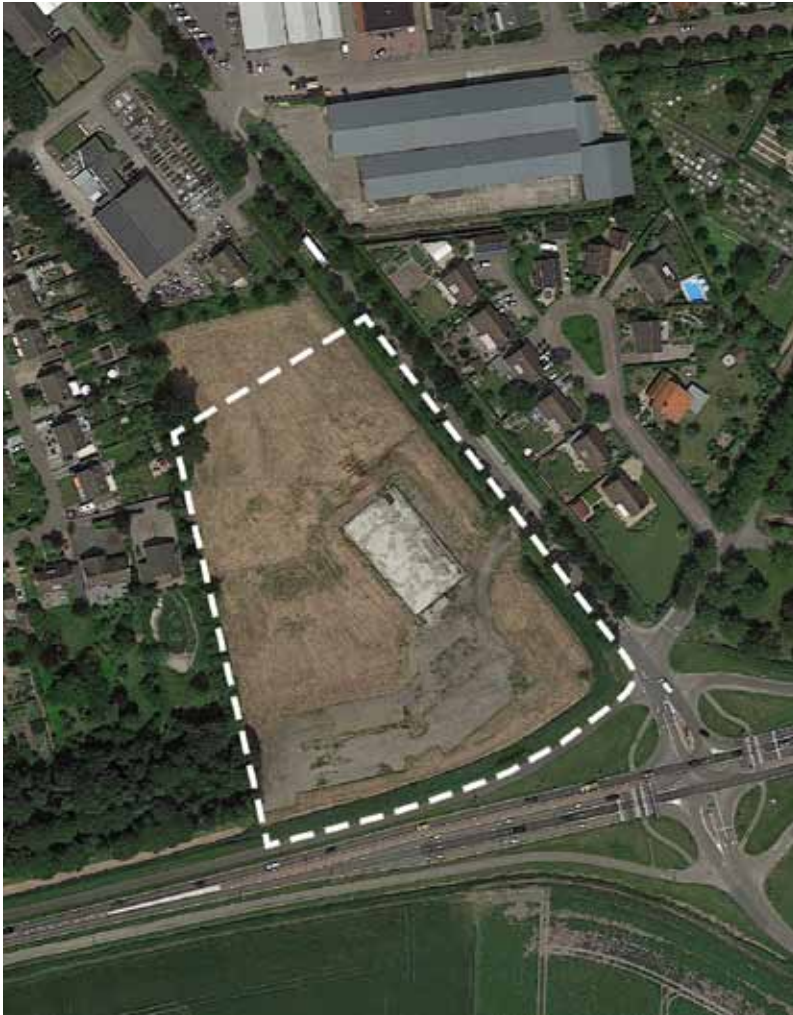
Bij de totstandkoming van het project Entree van Nieuwerkerk is sprake van een confrontatie tussen zekerheden en een cre-

atief proces. Om de doelstellingen te bereiken zijn een aantal uitgangspunten en eisen vastgelegd waarbinnen de ontwikkeling wordt vormgegeven. Deze ruimtelijke kaders zijn (mede op basis van de memo 'Ruimtelijke Uitgangspunten Gat van Nieuwerkerk' van de gemeente Schouwen-Duiveland en het Einddocument Gat van Nieuwerkerk d.d. 14 oktober 2013) beschreven in dit Programma van Eisen op Hoofdpijnen (PvE). Aan de hand van dit PvE zal voor de twee locaties Stolpweg en Meubelrama een stedenbouwkundig plan worden uitgewerkt en aangevuld met een beeldkwaliteitplan.

Voor de locatie van de C1000 geldt dat het bestaande pand ingebruik wordt genomen door een nieuwe ondernemer, een tuincentrum. Dit betekent dat de C1000 'aankleding' zal worden vervangen door die van de nieuwe ondernemer. Er worden geen gebouwen uitgebreid of gesloopt. Ook het bestaande parkeerterrein zal worden behouden en als zodanig worden gebruikt.

De kleinschalige detailhandel op de locatie Prins wordt met de ontwikkeling gerealiseerd op de locatie Stolpweg en komt daarmee te vervallen op de huidige locatie. Het tankstation inclusief tankshop blijft in gebruik op de locatie Prins.

De loods krijgt een bestemming voor bedrijven in milieucategorie 2. Opslag in de buitenlucht wordt daarbij niet toegestaan. De bestaande bedrijfswoning zal positief worden bestemd.



Locatie Stolpweg



Meubelrama-locatie

Ligging en afmeting, gebruik en eigendom

Locatie Stolpweg

De locatie Stolpweg ligt aan de entree (Stolpweg) van Nieuwerkerk. Aan de zuidzijde ligt de rijksweg N59 en aan de westzijde grenst het gebied aan een groenstrook met daaraan grenzend de zij- en achtertuinen van de woningen aan de Meeuwenlaan. Aan de noordzijde ligt het perceel van Timmerman Natuursteen. Het terrein wordt ontsloten vanaf de Stolpweg. De gronden van de locatie liggen momenteel braak, met uitzondering van een reeds aangelegde fundering.

Langs de oost- en westrand van de locatie staat een bomenrij. De rand langs de Parallelweg is geheel open.

Het terrein heeft een oppervlakte van ca. 1.75 ha.

Het terrein bestaat uit drie kadastrale percelen. De gronden zijn momenteel in eigendom van twee partijen. Een deel van de gronden is in eigendom van de Aldi, ter plaatse van de nieuw beoogde supermarkt. De overige gronden zijn in eigendom van Stolp projecten.

Meubelrama-locatie

De Meubelrama-locatie ligt aan de oostzijde van de kern Nieuwerkerk ten noorden van de Rijksweg N59. Aan de westzijde ligt het terrein van een groothandel en aan de noord- en oostzijde grenst de locatie aan agrarische gronden. Ten noordwesten van de locatie ligt de begraafplaats. Het terrein wordt ontsloten vanaf de oude rijksweg die parallel loopt aan de rijksweg N59.

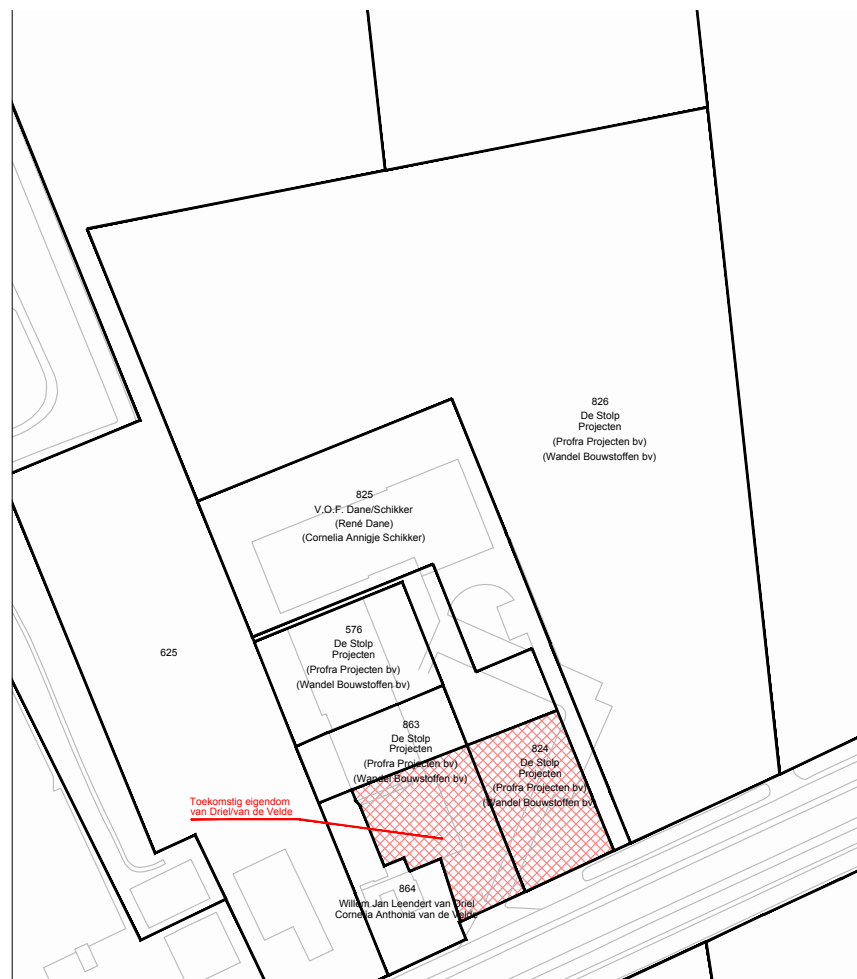
Op het terrein staan momenteel een aantal panden en loodsen van de voormalige Meubelrama. Op dit moment zijn de loodsen in gebruik door een vestiging van Aldi. Multimate is gevestigd in het naastgelegen pand. Daarnaast is er een bedrijfswoning met loods op het terrein aanwezig. Een groot deel van de locatie is in gebruik als parkeerterrein. De overige gronden hebben nog een agrarische functie.

Het terrein heeft een oppervlakte van 2,8 ha.

Het terrein bestaat uit zes kadastrale percelen. De gronden zijn momenteel in eigendom van drie partijen (Profa Projecten BV/Wandel Bouwstoffen B.V, Vof. Dane/Schikker en particulier eigendom)



kadastrale eigendommenkaart
locatie Stolpweg



kadastrale eigendommenkaart
Meubelrama-locatie

Supermarkt 1 (Aldi)	Maximaal 1.250 m ² bruto vloeroppervlak
Supermarkt 2 (C1000)	Maximaal 1.700 m ² bruto vloeroppervlak
Kleinschalige detailhandel en ondersteunende functies t.b.v. detailhandel	Maximaal 600 m ² bruto vloeroppervlak kleinschalige detailhandel Maximaal 150 m ² bruto vloeroppervlak kantoor en opslag op de verdieping.
Tankstation	Maximaal 400 m ² bruto vloeroppervlak, inclusief wasstraat en shop
Horeca	Maximaal 50 m ² ondersteunende horeca.

programma Stolplocatie

Loods (tijdelijke Aldi)	Maximaal 400 m ² bruto bedrijfsvloeroppervlak (uitsluitend ten behoeve van bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 VNG). Detailhandel is niet meer toegestaan.
Bestaande woning Rijksweg 26a met loods	Handhaving woning en bestaande loods (maximaal 500 m ² en uitsluitend ten behoeve van bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 VNG)
6 woonwerkkavels	Bedrijf: maximaal 200 m ² bedrijfsvloeroppervlak per bedrijf Woning: maximaal 100 m ² bruto vloeroppervlak (begane grond) Garage : maximaal 25 m ² (Ondergeschikte) detailhandel is niet toegestaan.
Multimate	Maximaal 1.200 m ² perifere detailhandel

programma Meubelrama-locatie

Programmatische eisen

Voor de locaties Stolpweg en Meubelrama is een maximaal gebouwd programma vastgelegd. Dit programma is de basis voor o.a. de parkeerbehoefte en eventueel toe te voegen water.

Stolpweg-locatie

Aan de Stolpweg wordt een volwaardig voorzieningencluster voor de gehele kern Nieuwerkerk beoogd. De twee supermarkten samen hebben uiteraard een groter bedieningsgebied dan alleen Nieuwerkerk en zullen ook bezoekers uit de regio trekken. Dit wordt doorvertaald naar onder andere een passende parkeercapaciteit. Het gaat hierbij om twee supermarkten met aanvullende kleinschalige detailhandel. Daarnaast wordt de mogelijkheid geboden voor de realisatie van een tankstation met wasstraat en ondersteunende horeca met een beperkt oppervlak, mits het gaat om de verplaatsing van een tankstation uit de kern Nieuwerkerk.

Meubelrama-locatie

Op de Meubelrama-locatie wordt een woon-werkcluster beoogd. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en na de verhuizing van de Aldi wordt een deel van de bebouwing gesloopt. Detailhandel niet meer toegestaan in dit pand. Voor het pand van de Multimate is enkel perifere detailhandel toegestaan. Daarnaast worden zes nieuwe woon-werk kavels uitgegeven waarop een woning en een kleine bedrijfshal kunnen worden gebouwd. In verband met de geluidbelasting vanaf met name de N59 zijn er voor twee kavels geluidwerende maatregelen nodig op de kavel in de vorm van een in de architectuur geïntegreerd scherm.

Massa, bouwhoogten en kapvormen

Stolpweg-locatie

De twee supermarktgebouwen worden direct naast elkaar gebouwd op een wijze dat de gebouwen een samenhangende bouwmassa vormen. Om praktische en technische redenen wordt een tussenruimte gelaten die afsluitbaar is. Hierbij is lichttoetreding, de vluchtweg en de bevoorrading van de kleine aanvullende winkeleenheden van belang. Vanuit het openbaar gebied ontstaat zo het beeld van aaneengebouwde gebouwen, zonder tussenruimte.

Massa

De gebouwen bestaan in principe uit 1 bouwlaag, met uitzondering van de kantoorruimten en de verbijzondering bij de entree van de Jumbo.

De supermarkten hebben aangegeven dat er een tussenruimte gewenst is voor daglichttoetreding voor magazijn en kantine én ten behoeve van vluchtwegen (zoals aan de achterzijde van de Aldi). Tussen de geluidsmuur en het gebouw (Jumbo) wordt een afsluitbaar hek geplaatst. Expeditie vindt zo dus nergens plaats aan de voorzijde of parkeerterreinzijde.

Hoogte en kapvorm

Voor de supermarkten en de detailhandel geldt een maximale bouwhoogte van 10 m. Er worden alleen platte daken toegestaan.

Voor het tankstation op de hoek geldt een maximale bouwhoogte van 8 m. Hierbij is het van belang dat er onder de luifel doorzicht en transparantie is richting de detailhandelsvestigingen.

Meubelrama-locatie

Pand Multimate

Het pand van de Multimate en de loods (tijdelijke Aldi) blijven gehandhaafd. Bij eventuele nieuwbouw gelden dezelfde goot- en bouwhoogten als van de nieuwe bedrijfspanden op de woonwerkkavels van respectievelijk 6 en 10 m.

Woon-werkkavels

De maximale goot- en bouwhoogte worden afgestemd op de omgeving en bedragen respectievelijk maximaal 4 en 8 m voor de woning (één laag met een kap) en 6 en 10 m voor de bedrijfsloods. Indien plat afgedekt, dan geldt een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Woning en loods Rijksweg 26a

De bestaande woning en loods blijven gehandhaafd. Bij eventuele nieuwbouw/herontwikkeling gelden dezelfde bouw- en goothoogten als voor de nieuwe woon/werkkavels.

Verkeer en parkeren

Op basis van de programmatische uitgangspunten gelden de parkeernormen zoals weergegeven in de tabellen voor de twee locaties. De parkeernormen zijn overgenomen uit de CROW-publicatie 317 van oktober 2012. Hierbij is het van belang dat de benodigde aantallen per programma-onderdeel ook in de directe nabijheid ervan worden aangelegd.

Locatie Stolpweg

Het terrein wordt zowel voor auto's als fietsers en voetgangers ontsloten via de Stolpweg. Het terrein mag op maximaal twee plaatsen een aansluiting krijgen op de Stolpweg. Er zal daarbij rekening moeten worden gehouden met voldoende afstand van de aansluiting van de Stolpweg ten opzichte van de verkeerslichten in verband met opstelruimte voor het verkeer. Er wordt geen nieuwe ontsluiting voor autoverkeer op de Parallelweg gemaakt. Er dient veel aandacht te worden besteed aan een goede, logische en veilige aansluiting op de kern voor fietsers en voetgangers.

De aansluiting en vormgeving dienen aan te sluiten bij het 30-km per uur regiem op de Stolpweg.

Aan de westzijde van het terrein richting de Meeuwenlaan en op de Parallelweg is een aansluiting voor langzaam verkeer denkbaar.

De laad- en los voorzieningen van de supermarkten worden aan de westzijde achter de bebouwing gelegd. Op deze manier is er enerzijds weinig confrontatie met ander verkeer tijdens het indraaien naar de laadperrons en kan richting de Stolpweg een representatief front worden gemaakt.

Meubelrama-locatie

Het terrein wordt ontsloten vanaf de Parallelweg. Er worden geen koppelingen gemaakt met andere wegen of buurten. Zo worden omliggende woonwijken niet belast.

Voor de woonwerkkavels geldt dat er minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per kavel worden aangelegd. De overige 2 benodigde plaatsen (0,3 parkeerplaats per kavel) worden in de openbare ruimte aangelegd.

Bij de bestaande woning en bedrijfsloods (Rijksweg 26a) is en wordt al het parkeren op de eigen kavel opgelost. Hiervoor hoeven geen extra plaatsen in de openbare ruimte te worden aangelegd.

Ontwikkeling	functie	Maximaal oppervlak	norm	Benodigde parkeerplaatsen
Supermarkt 1	Fullservice supermarkt	1.700 m ² bvo	6.5 pp per 100 m ² bvo	110.5
Supermarkt 2	Discounter	1.250 m ² bvo	7.8 pp per 100 m ² bvo	97.5
Detailhandel	Detailhandel /afzoomwinkels	600 m ² bvo	4.1 pp per 100 m ² bvo	25
			Totaal	233
Variant tankstation				
Horeca	Ondersteunende horeca	50 m ²	7.0 pp per 100 m ² bvo	3.5
Tankstation			-	4 (eigen terrein) *
			Totaal	237

parkeernormen Stolplocatie

Ontwikkeling	functie	Maximaal oppervlak	norm	Benodigde parkeerplaatsen
Loods (tijdelijke Aldi)	bedrijf	400 m ² bvo	2.0 pp per 100 m ² bvo	8
Woon-werkkavels	Woning Werkgebouw/Loods (200 m ²)	6 stuks 6 stuks	1.8 pp p/w 1.3 pp p/100 m ² bvo	10.8 15.6 (= 4.4 pp per kavel waarvan 2 of 3 op eigen kavel en de rest in de openbaar gebied)
Multimate	Perifere detailhandel	1.200 m ² bvo	2.0 pp per 100 m ² bvo	24
Rijksweg nr. 26a	Woning en bedrijfsloods			3 (eigen terrein)
			Totaal	62 waarvan minimaal 41-47 in openbaar gebied

parkeernormen Meubelrama-locatie

Bij het bepalen van de parkeernormen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 317 van oktober 2012.

Er is uitgegaan van de ligging van het plangebied in een 'niet stedelijke omgeving', in het restgebied van de bebouwde kom.

Voor de aanvullende detailhandel wordt uitgegaan van de parkeerkencijfers voor buurt- en dorpscentra.

Voorts is bij de beide locaties uitgegaan van het gemiddelde van de parkeerkencijfers binnen de bandbreedte, vanwege een relatief laag autobezit en beperkte adressendichtheid, maar rekening houdend met de aanwezigheid van recreatieve functies in de omgeving.

* voor tankstations gelden geen parkeernormen. Bij de vier parkeerplaatsen is uitgegaan van 1 plaats voor een werknemer en drie plaatsen voor klanten van de shop. Deze 4 plaatsen zijn daarom niet meegenomen in het totaal benodigde parkeerplaatsen van 237.

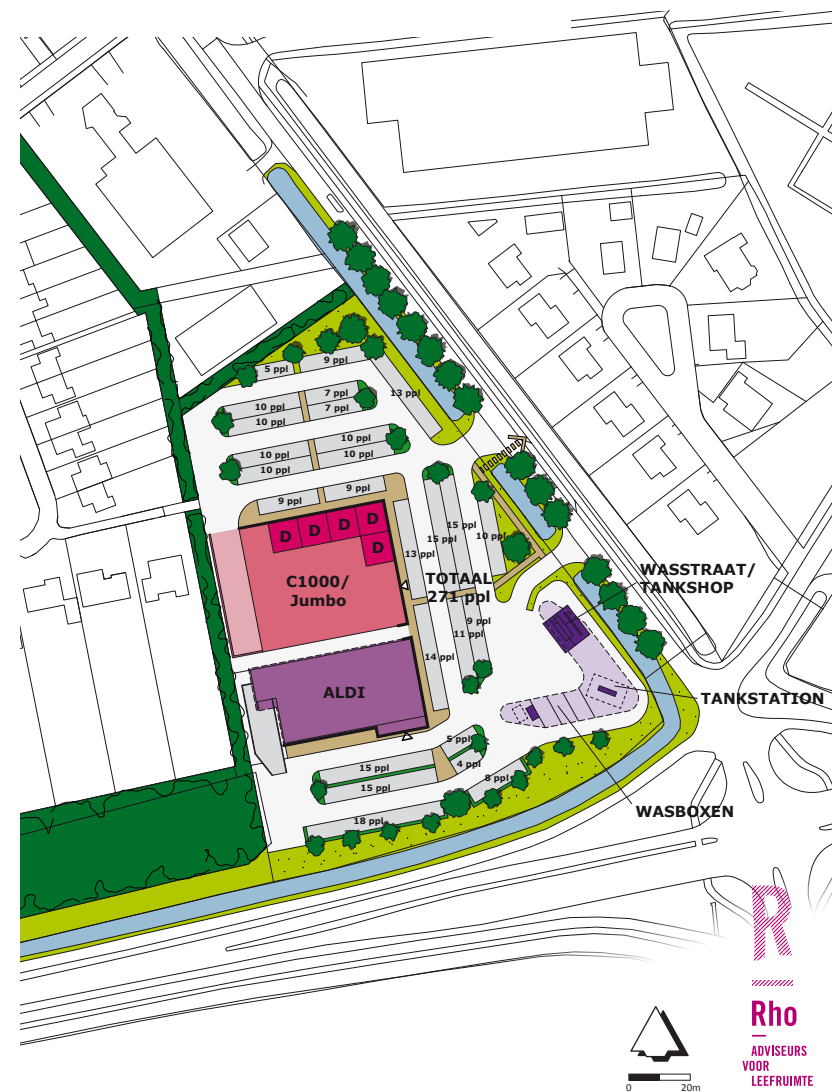
Terreininrichting: groen, water en parkeerplaatsen

Stolpweg-locatie

De Stolplocatie wordt aan de randen groen ingericht. Langs de Stolpweg en de Parallelweg/Rijksweg N59 wordt de bestaande groene zone gehandhaafd en doorgezet langs de N59. Hierbij dient een continue beeld te ontstaan van groene bermen met een watergang. In deze rand is plaats voor extra waterberging. Langs de westzijde wordt de groene zone met opgaande beplanting behouden. Deze is belangrijk als afscherming tussen de woongebied met ruime vrijstaande en semi-vrijstaande grondgebonden woningen.

Het terrein rond de supermarkten en het tankstation wordt vooral ingericht als parkeerveld. Het is van belang dat de parkeervakken met groen worden ingericht zoals grasbermen tussen de vakken en de aanplant van bomen op het terrein.

Rond de gebouwen dient een loopzone van tenminste 3 m breed te worden aangehouden om voldoende ruimte te hebben voor winkelend publiek met winkelwagentjes etc.



stedenbouwkundig schetsplan Stolp-locatie (2012)

Meubelrama-locatie

De Meubelramalocatie wordt aan de noord-, oost- en zuidrand groen ingericht. De noordrand krijgt een dichte opgaande beplanting met daarin enkele 'gaten' die fungeren als vizier naar buiten.

De oostrand wordt geheel dichtgeplant met opgaande beplanting en een stevige ondergroei. Aan de buitenzijde wordt de bestaande watergang verbreed, om voldoende water te kunnen bergen.

De zuidzijde krijgt een ander uiterlijk. Belangrijk is de inrichting met groen aan de entree, waarbij de gebouwen rond het parkeerpleintje zich toch kunnen presenteren richting de N59. De bestaande kavel op het terrein aan de Parallelweg is de maat voor de groene zone aan deze zijde van het terrein (minimaal 40 m).

De nieuwe bebouwing wordt op een afstand van minimaal 3 m uit de perceelsgrens gebouwd. Bedrijfsloodsen worden minimaal 2,5 m achter de voorgevel van de woning geplaatst met uitzondering van de percelen waarop een geluidwerende voorziening nodig is.

Aan de voorzijde blijft een strook van 3 m onbebouwd en onverhard, met uitzondering van maximaal 1 inrit per perceel. Het parkeren wordt gedeeltelijk op eigen terrein opgelost.



stedenbouwkundig schetsplan Meubelrama-locatie (2012)

Ontwerpprincipes voor de gebouwen

Voor het ontwerp van de gebouwen worden een aantal ontwerpprincipes meegegeven om de benodigde samenhang per locatie te waarborgen.

Stolpweg-locatie

Detailhandel

- Clustering van de twee supermarkten aan de westzijde van de locatie;
- Eenduidige gevellijn van de supermarkten aan de voorzijde (richting Stolpweg): volumes in één lijn;
- Platte afdekking, horizontale lijnvoering van hoofdvolumes;
- Representatieve zijde / front richting Parallelweg - N59 en de Stolpweg;
- De twee supermarktgebouwen worden in samenhang ontworpen en zijn als het ware familie van elkaar;
- Laden en lossen aan de westzijde.

Tankstation

- Totaalontwerp voor de verschillende onderdelen;
- Hoogte overkapping minimaal 8 m met doorzicht richting de detailhandel
- De constructie van de luifel van het tankstation wordt zo licht en rank mogelijk ontworpen: geen zwaar ogende constructies en dikke luifelranden

- Materialen onder de luifel worden zo transparant mogelijk gekozen (zoals wanden wasplaatsen) en volumes (zoals shop) zo compact mogelijk opgezet in verband met het oog op doorzicht richting de supermarkten.

Meubelrama-locatie

- De gebouwen hebben een duidelijke voorzijde naar de openbare weg toe;
- Alle gebouwen staan op een minimale afstand van 3 m uit de perceelsgrens;
- Bedrijfsbebouwing wordt altijd minimaal 2,5 m achter de voorgevellijn van de woning gebouwd (met uitzondering van de twee woningen met geluidwerende voorziening);
- Aan de westzijde geldt een duidelijke rooilijn op basis van de bestaande bedrijfsbebouwing - loods
- Voor de overige randen geldt geen voorgeschreven rooilijn, er is een losse verkaveling mogelijk;
- Voor de vormgeving van de benodigde schermen geldt dat deze worden meeontworpen in de architectuur van de loods.



impressies front supermarkten aan de entree van Nieuwerkerk (bron: Meijer en van Eerden Architectenbureau)



