

DEFINITIEF STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP



Entree van Nieuwerkerk

Schouwen - Duiveland



DSO

**definitief
stedenbouwkundig
ontwerp**

Entree van Nieuwerkerk

Schouwen-Duiveland

opdrachtgever: Schouwen-Duiveland
nummer: 230158.008419.00
datum: 28 oktober 2015
referte: ing. J. van Jole

Rho
—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Inhoudsopgave

Inleiding	7
C1000	9
Locatie Prins	11
Locatie Stolpweg	13
Meubelrama-locatie	35



Vier projectlocaties

Inleiding

Op basis van het Programma van Eisen op Hoofdlijnen en de daarbij gemaakte schetsontwerpen is dit definitief stedenbouwkundig ontwerp (DSO) voor het 'Entree van Nieuwerkerk' opgesteld. De ontwikkeling 'Entree van Nieuwerkerk' behelst 4 projectlocaties:

1. C1000 Deltastraat
2. Locatie Prins
3. Locatie Stolpweg
4. Meubelramalocatie

Het DSO gaat in op het ontwerp van de ontwikkeling van de locaties Stolpweg en Meubelrama. Op de andere twee locaties van C1000 en Prins vindt hergebruik van bestaande opstallen plaats.

In dit stedenbouwkundig ontwerp zijn de schetsontwerpen van de locaties Stolp en Meubelrama verder uitgewerkt en geoptimaliseerd, zowel voor wat betreft het ruimtegebruik als de verblijfskwaliteit. Belangrijke uitgangspunten bij het ontwerp van de locaties zijn een goede inpassing in de dorpsomgeving, een vriendelijke en herkenbare vormgeving van de entree van Nieuwerkerk met een bijzondere accent op de locatie richting de rijksweg.

In het stedenbouwkundig ontwerp is met name de openbare ruimte verder uitgewerkt als drager van de twee gebieden. Hierbij gaat het om functionaliteit (hoe werkt het) én ruimtelijke kwaliteit (hoe ziet het er uit).

Op basis van het stedenbouwkundig ontwerp zijn vervolgens in een apart document de beeldkwaliteitskaders uiteengezet voor de uitwerking van de gebouwen en de inrichting en vormgeving (kleur- en materialisering) van de openbare ruimte.

Uitgangspunten duurzaam en toekomstbestendig bouwen

Toekomstbestendig bouwen is het bouwen naar de behoefte en functie waarbij er gericht wordt gekeken naar de levensduur van het gebouw en de directe omgeving. Daarnaast zijn op het niveau van ontwerp en uitvoering de energiebalans, en het verantwoord toepassen van materialen en grondstoffen erg belangrijk.

In dit plan wordt er gericht voor de functies gebouwd. Voor de supermarkten betekent dit dat de interne aanpasbaarheid de toekomstbestendig vergroot.

De Aldi heeft reeds aangegeven dat zij trachten het gebouw CO₂-neutraal uit te voeren met een warmte-terugwinsysteem (vrijwel zeker) en eventueel het plaatsen van zonnepanelen op het dak als dit voldoende rendeert. In het Beeldkwaliteitsplan zijn enkele eisen opgenomen ten aanzien van de plaatsing van panelen.

Het water in de openbare ruimte zal voor het grootste deel worden opgevangen en afgevoerd in bestaande, te verbreden en nieuw aan te leggen sloten.

C1000

Hergebruik pand C1000



Locatie C 1000

Op huidige locatie van de C1000 zal na ontwikkeling van de locatie Stolpweg een tuincentrum worden geopend. Het tuincentrum zal in het bestaande gebouw worden gehuisvest. Er worden geen (delen van) panden gesloopt. Opslag ten behoeve van het tuincentrum zal inpandig moeten plaatsvinden. Het bestaande parkeerterrein zal als zodanig gebruikt blijven worden om voldoende parkeergelegenheid voor het tuincentrum te bieden.

De uitstraling van het pand zal op een aantal punten worden aangepast aan de nieuwe winkel, met nieuwe logo's en een andere huiskleur (groen?).

locatie

Prins

Hergebruik locatie Prins



Locatie Prins

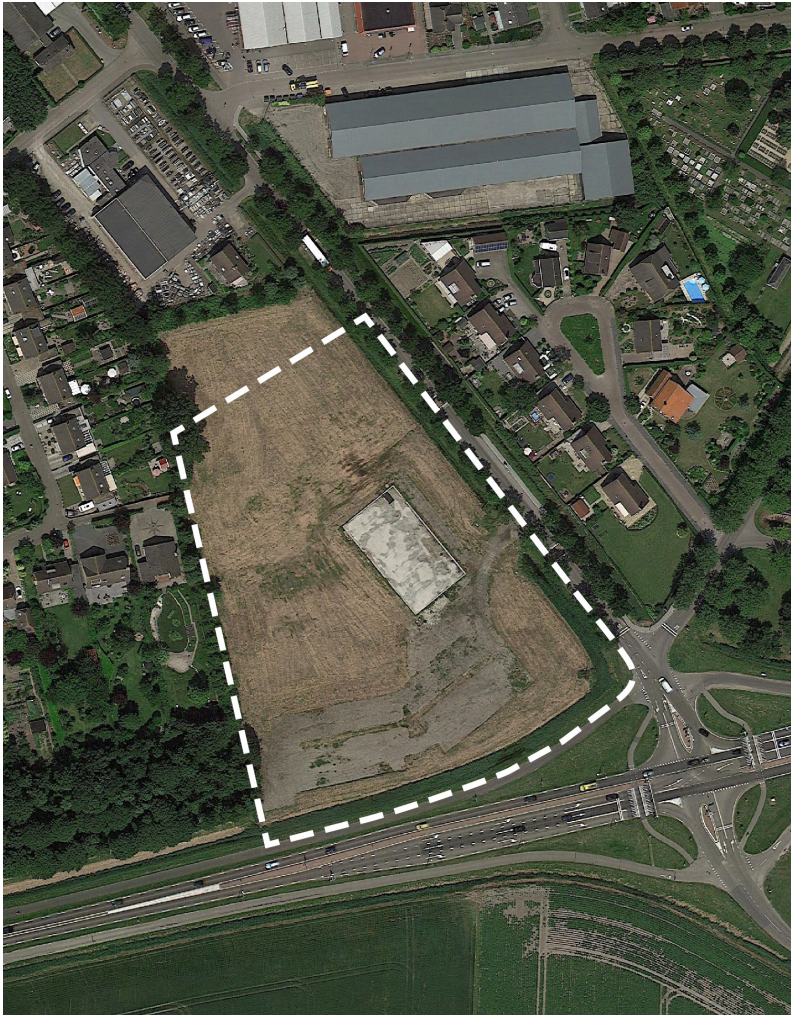
De kleinschalige detailhandel op de locatie Prins wordt met de ontwikkeling gerealiseerd op de locatie Stolpweg en komt daarmee te vervallen op de locatie Prins. Het tankstation inclusief tankshop blijft in gebruik op de locatie.

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

Stedenbouwkundig ontwerp locatie Stolpweg



Locatie - Stolpweg

Het stedenbouwkundig plan voor de Stolpweg gaat uit van parkeren gecombineerd met enkele groene elementen rond de robuuste en modern vormgegeven detailhandelsvestigingen (tot 10 m hoog). In de punt wordt de ruimte gereserveerd voor een tankstation op termijn. De ruimte krijgt nu een groene vormgeving met de ontsluitingsweg voor Aldi en enkele parkeerplaatsen.

Door de inzet van twee richtingen voor het parkeren (in lijn met de gebouwen en in lijn met de omliggende wegen) ontstaan in het parkeerveld een aantal scheggen. Deze scheggen krijgen een groene invulling.

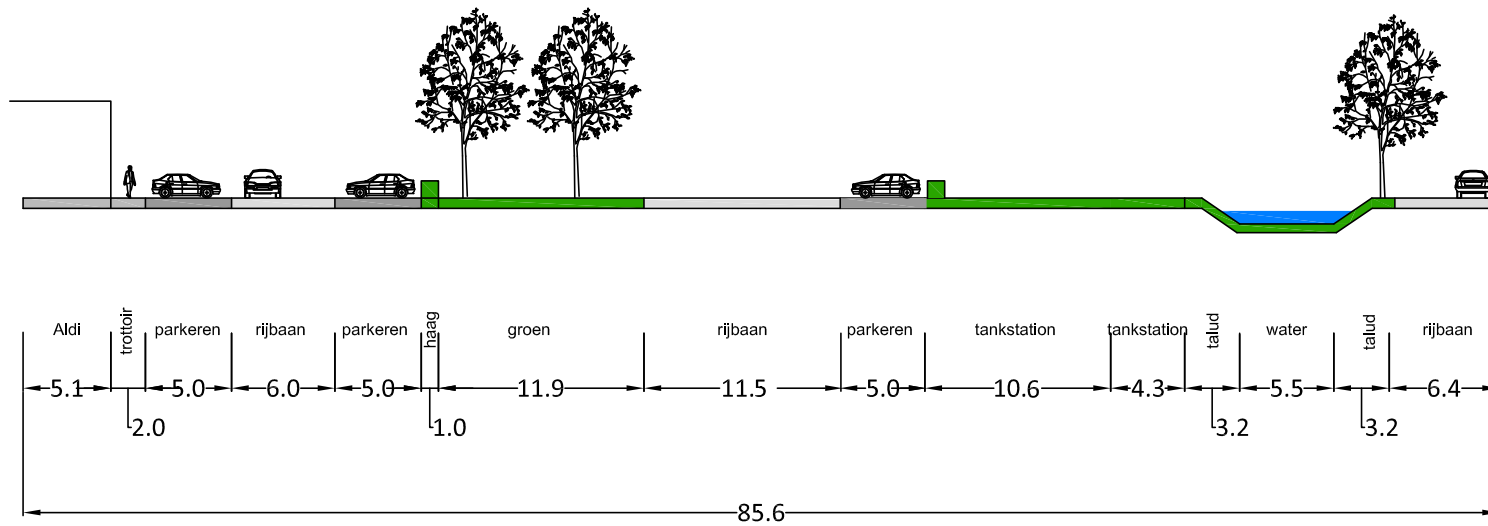
In aanvulling op de scheggen worden de parkeerclusters omzoomd met groenblijvende hagen. Op deze manier ontstaan er een aantal groene koffers die de geparkeerde auto's voor een deel aan het zicht onttrekken.

In de punt wordt ruimte gereserveerd voor een tankstation. Het tankstation zal een transparante uitstraling met een zeer uitgesproken eigen architectuur (object) hebben waarbij doorkijk over het terrein richting de supermarkten mogelijk is.

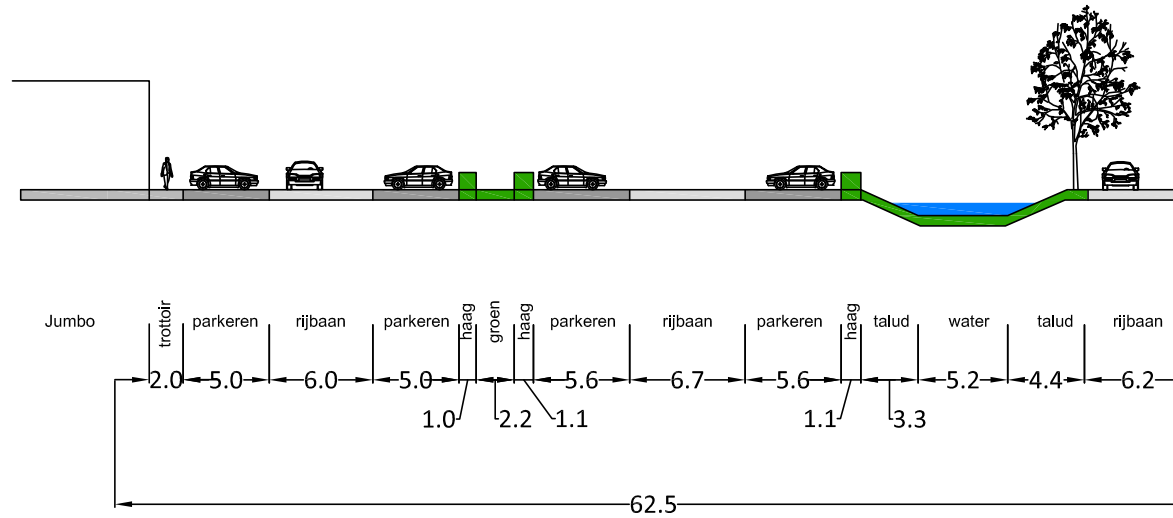


Stedenbouwkundig ontwerp

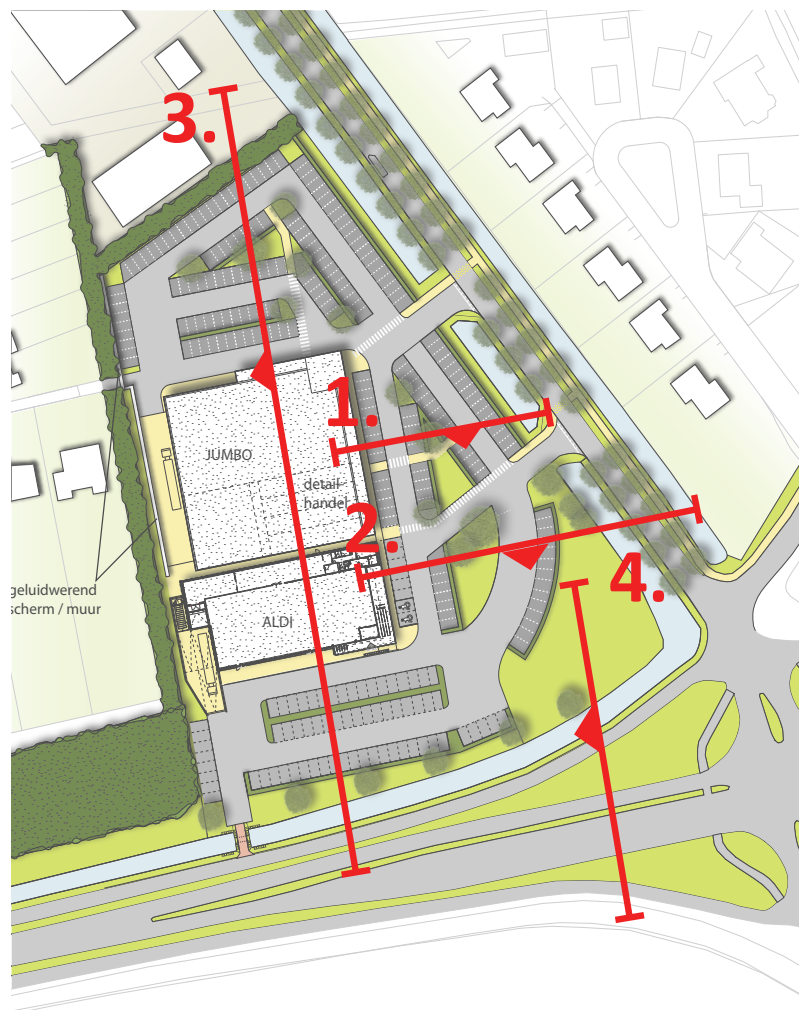
2.



1.



Principe doorsneden

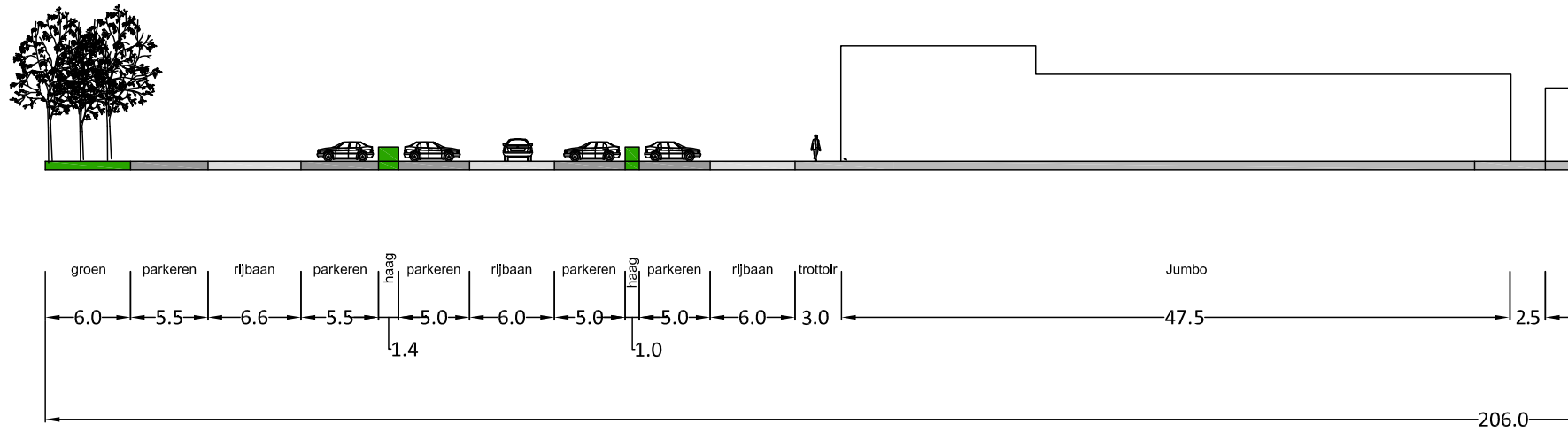


Door het gebruik van groene elementen op het parkeerveld en in de randen (ook met water) zal de locatie een vriendelijke uitstraling hebben. Zo krijgt de entree van Nieuwerkerk een functionele en tegelijkertijd aangename kwaliteit met (op termijn) mogelijk nog een markant gebouw op de kop.

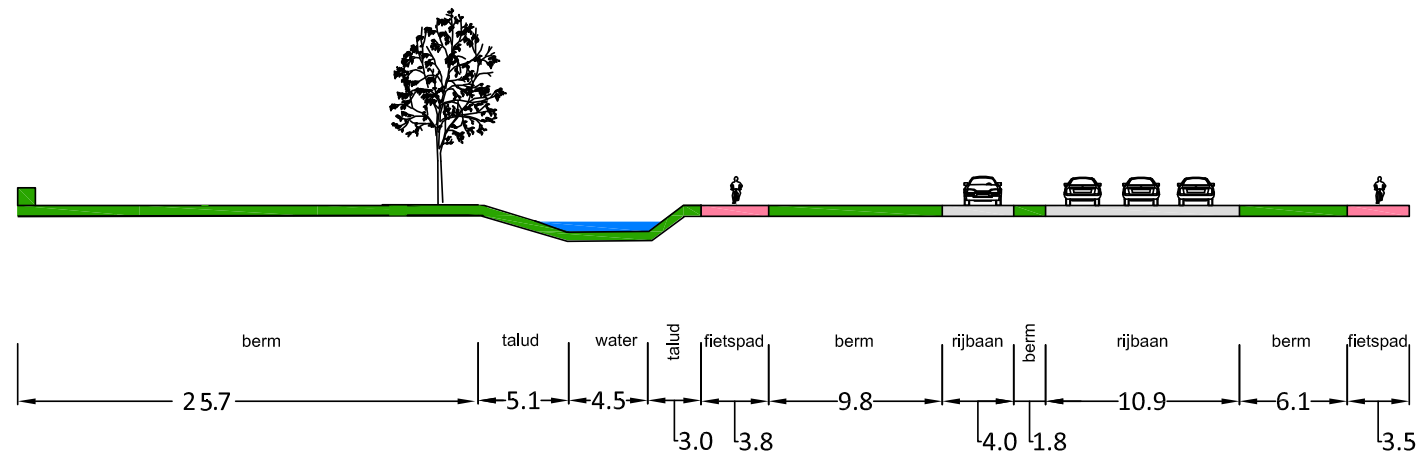
De gebouwen presenteren zich richting de Stolpweg en de rijksweg N59/Parallelweg. De ingangen van de supermarkten en de aanvullende winkels (directe eigen ingang) liggen aan de voorzijden aan het parkeerterrein. De brede stoep van ca. 5 m biedt voldoende ruimte tussen de winkelpui en de parkeerplaatsen die erlangs liggen.

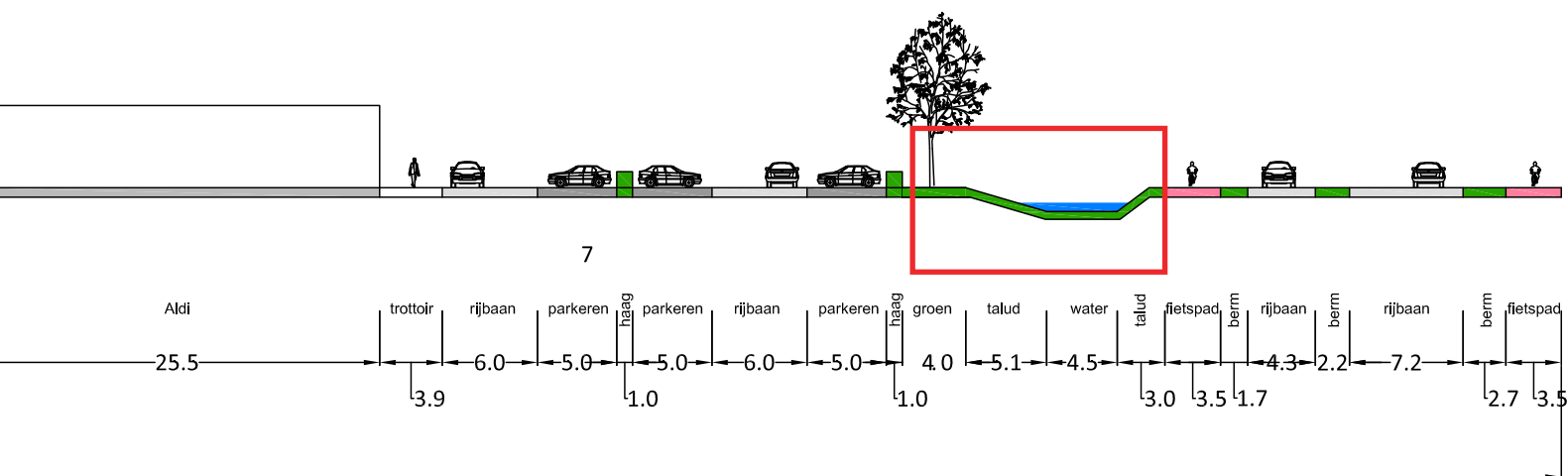
Het laden en lossen wordt voor beide supermarkten aan de westzijde (achterzijde) gelegd. Gezien de ligging van de Jumbo ten opzichte van de woningen aan de Meeuwenlaan wordt er aan deze zijde een geluidwerend scherm of muur gerealiseerd van 2,5 m hoog. Aan de vormgeving ervan zullen in het beeldkwaliteitplan enkele eisen worden gesteld ten aanzien van de inpassing in de omgeving. Een opgaande groene buffer van ca. 6 m breedte zorgt voor voldoende visuele afscherming richting het naastgelegen woongebied.

3.

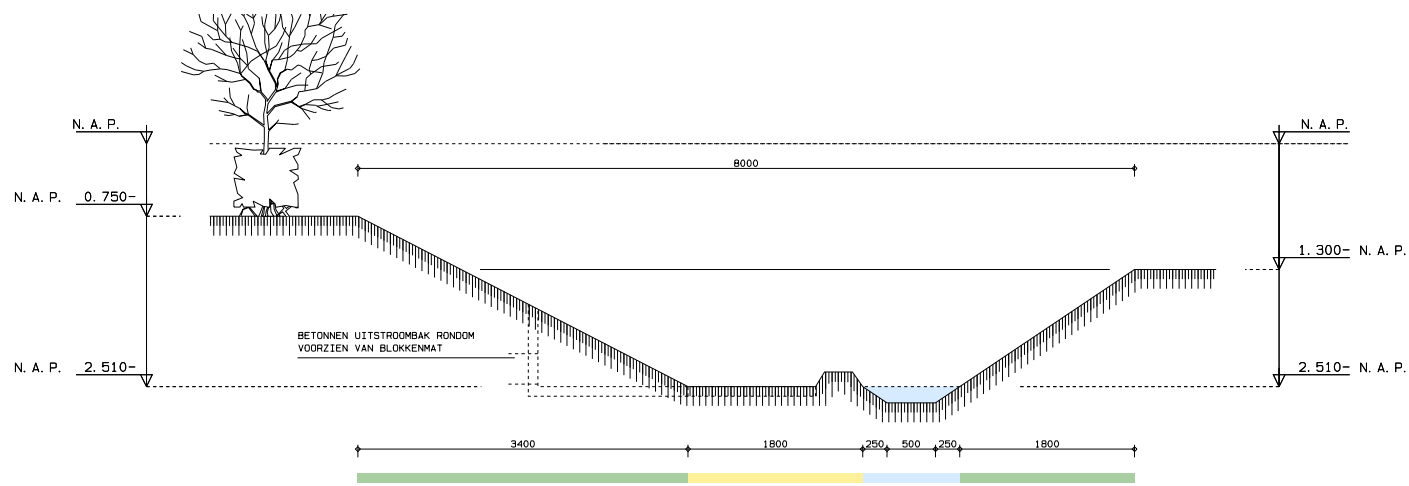


4.



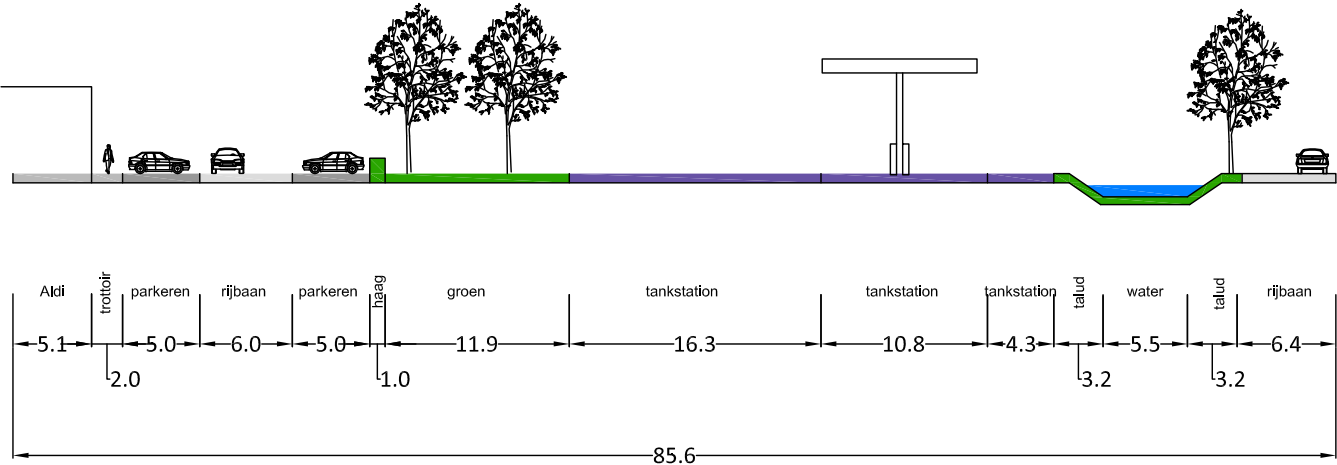


detail watergang

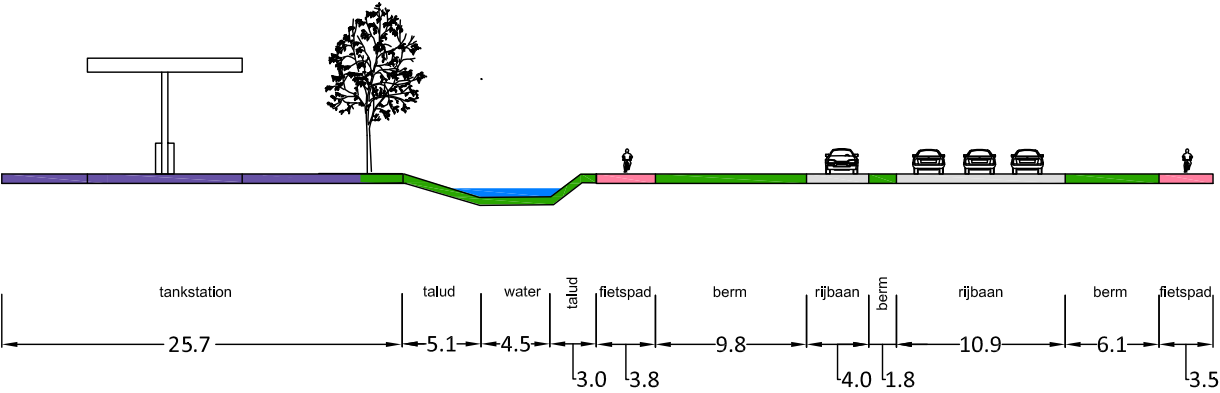


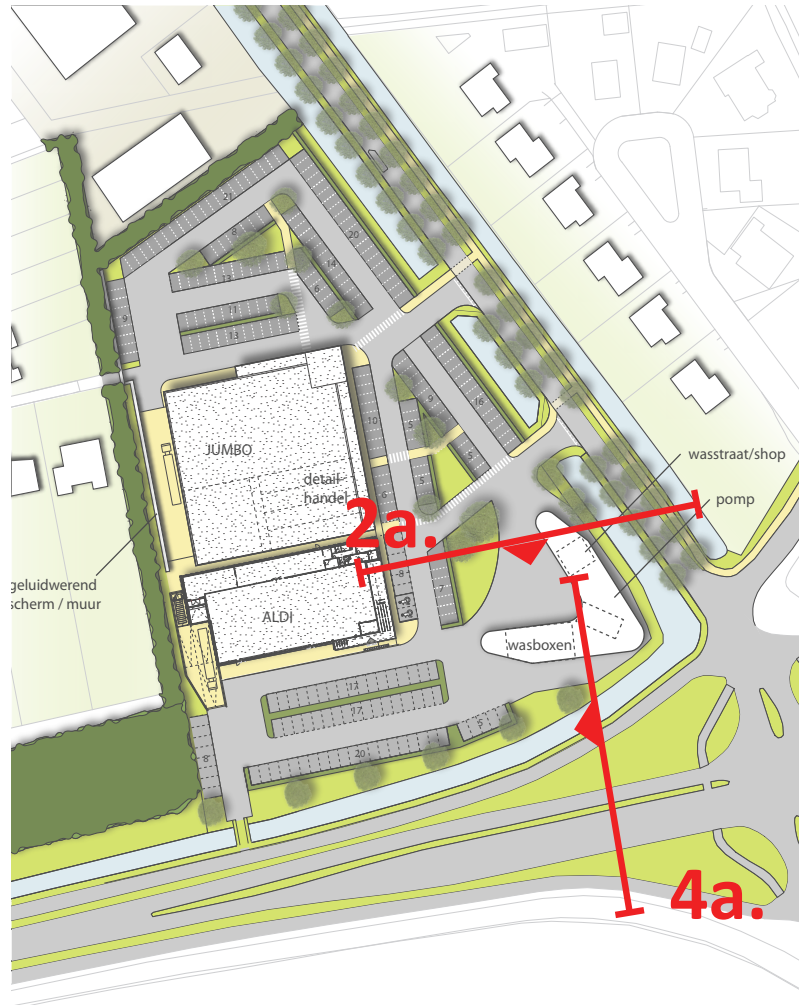
Variant tankstation

2a.



4a.

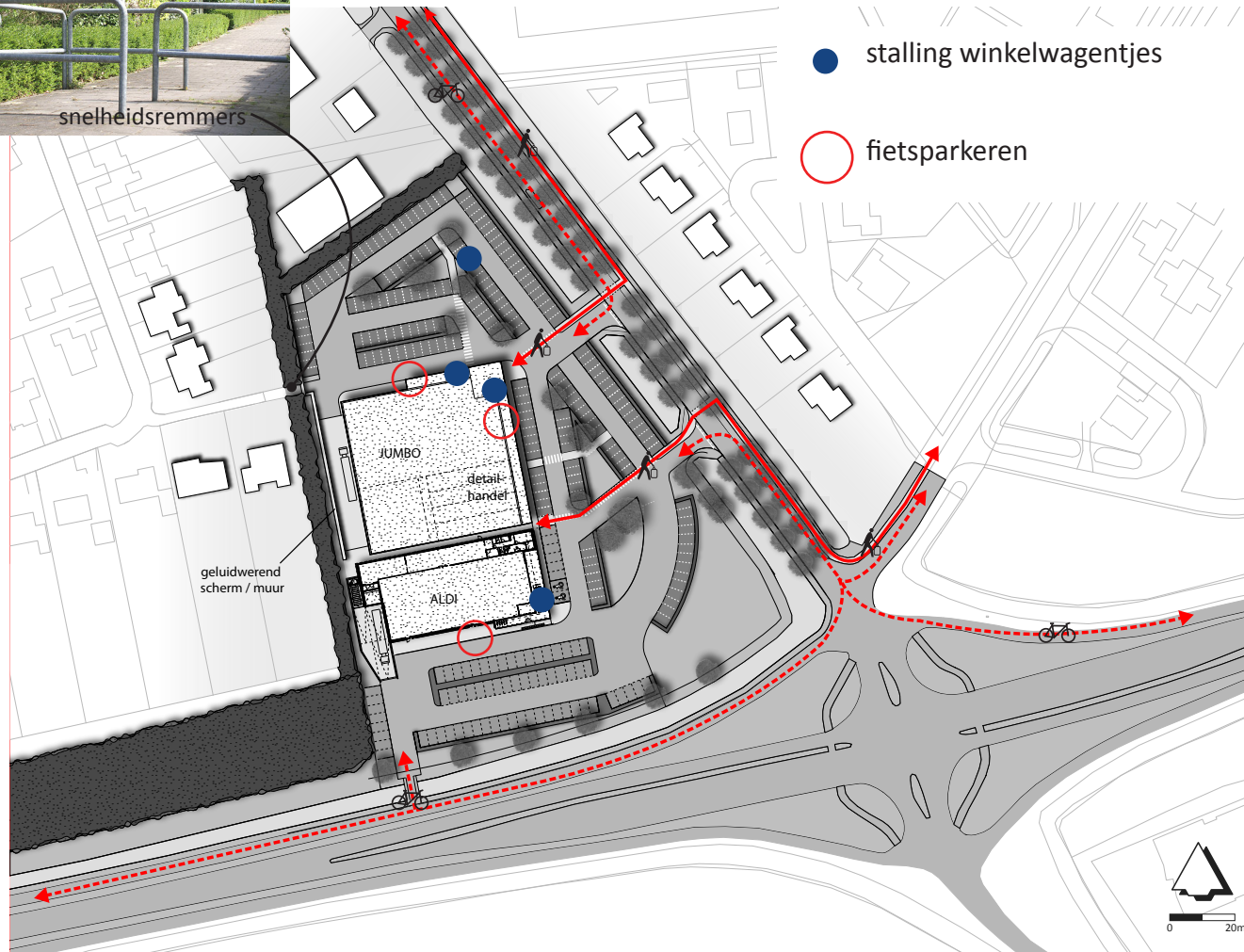




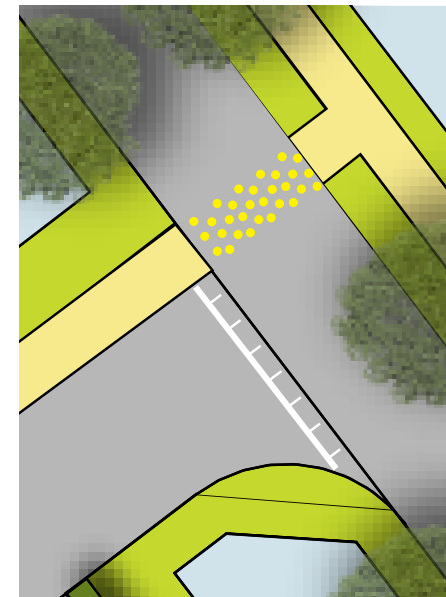
locatie

Stolpweg

Verkeer en parkeren



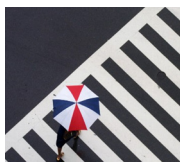
Langzaam verkeer, indicatie fietsparkeren en stalling winkelwagens



Attentiewaarde oversteekplaats door bijvoorbeeld een strooistippenpad in een felle kleur.

Langzaam verkeer

De Stolpweg is een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Conform de richtlijnen van Duurzaam Veilig wordt fietsverkeer op dergelijke wegen gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Voor voetgangers is aan de oostzijde van de weg een trottoir aanwezig. Vanuit dit verkeersregime is het logisch om op het parkeerterrein fietsverkeer niet apart te regelen. Dit is ook gebruikelijk bij dergelijke functies die ontsloten worden via erftoegangswegen. In verband met de verkeersveiligheid is het echter wel wenselijk dat voetgangers een eigen plaats op het parkeerterrein hebben. Daarom zijn in het terreinontwerp enkele routes voor voetgangers aangewezen, welke door middel van (informele) markering aangeduid worden. Het betreffen twee routes vanaf de Stolpweg. Gekozen is voor twee routes, omdat voetgangers logischerwijs zowel vanuit het zuiden (via de Burgemeester van Veenstraat – Stolpweg) als vanuit het noorden (via de Deltastraat – Stolpweg) de locatie bereiken. Een centrale looproute tussen beide inritten voor autoverkeer zou dan naar verwachting weinig gebruikt worden. De voetgangersoversteek op de Stolpweg kan extra worden geaccentueerd door andere verharding of strooistippenpad. Bewust is niet gekozen voor een zebra, omdat het aanbrengen van hiërarchie tussen verschillende verkeersdeelnemers op erftoegangswegen niet gewenst is (conform CROW-publicatie 315). Een waarschuwende aanduiding op de straat is goed denkbaar.

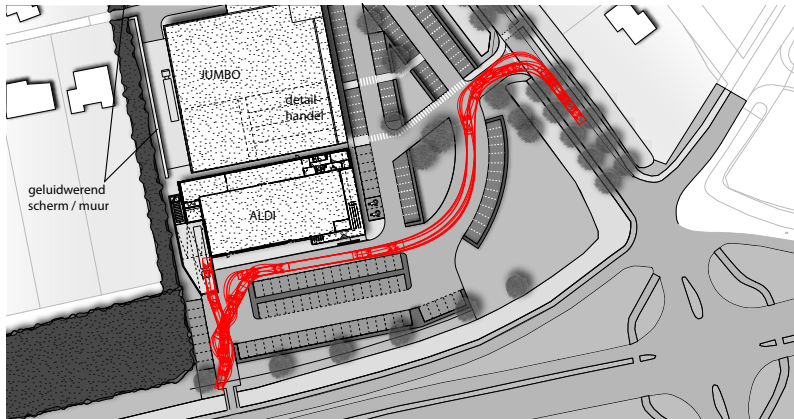


Daarnaast is een toegang tot het gebied voorzien vanaf de Meeuwenlaan. Deze toegang is aansluitend op het bestaande pad maximaal 3 m breed. Deze toegang is ook te gebruiken door fietsverkeer en wordt uitgevoerd in asphalt. Er komen hekjes om snelheid van fietsers te reduceren.

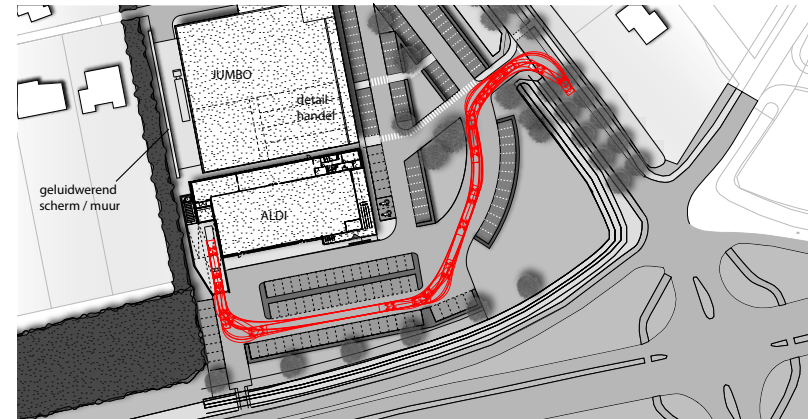
Aan de zuidzijde wordt een directe toegang met een brug of dam richting vanaf de Parallelweg gemaakt. Zo wordt voorkomen dat al het fietsverkeer de oversteek met de Stolpweg moet maken



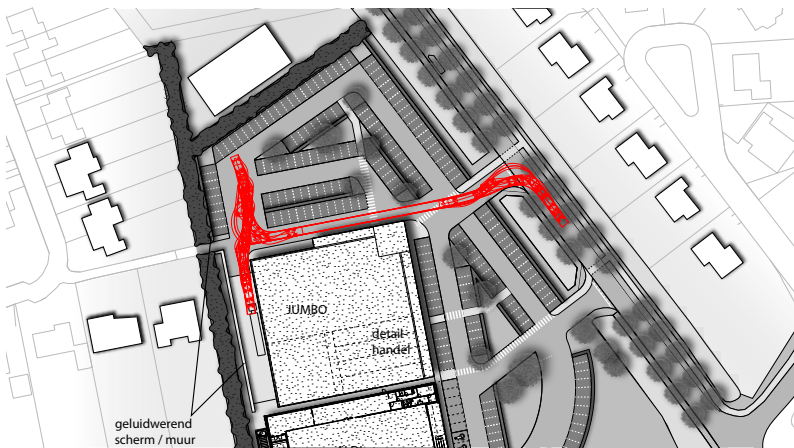
Doorsteek voor langzaam verkeer aan de zuidzijde met duiker



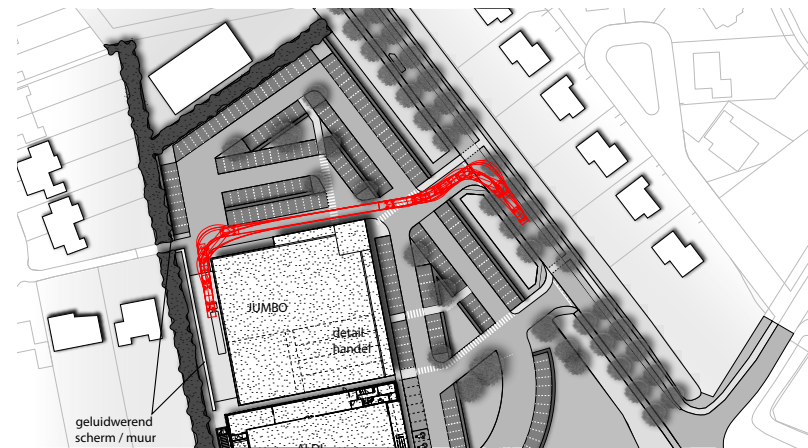
Inrijden tbv Aldi



Uitrijden tbv Aldi



Inrijden tbv Jumbo



Uitrijden tbv Jumbo

Bevoorrading: in- en uitrijroutes vrachtverkeer

De externe ontsluiting van het gebied voor langzaam verkeer is goed. Fietsverkeer wordt in de gehele kern Nieuwerkerk gemengd met autoverkeer afgewikkeld en voor voetgangers zijn over het algemeen trottoirs aanwezig. Ten zuiden van de locatie ligt het relatief complexe kruispunt ter hoogte van de Rijksweg. Omdat de verwachting is dat vanuit deze richting weinig fietsverkeer afkomstig zal zijn, leidt dit kruispunt niet tot onacceptabele problemen met betrekking tot de bereikbaarheid van de ontwikkeling.

Parkeren

Conform geldende parkeernormen moeten op het parkeerterrein minimaal 233 parkeerplaatsen voor de twee supermarkten en de ruimten voor kleinschalige detailhandel worden aangelegd. In het stedenbouwkundig ontwerp zijn nu 267 parkeerplaatsen voorzien. Deze plaatsen zijn evenwichtig over het terrein verdeeld.

Winkelwagens

Winkelwagens van de Aldi worden bij de entree gestald. Voor de winkelwagentjes van de Jumbo worden op twee plekken in de noordelijke helft van het terrein stallingen gerealiseerd.

Winkelwagentjes zijn voorzien van een stop-lock zodat deze niet meegenomen kunnen worden het terrein af.

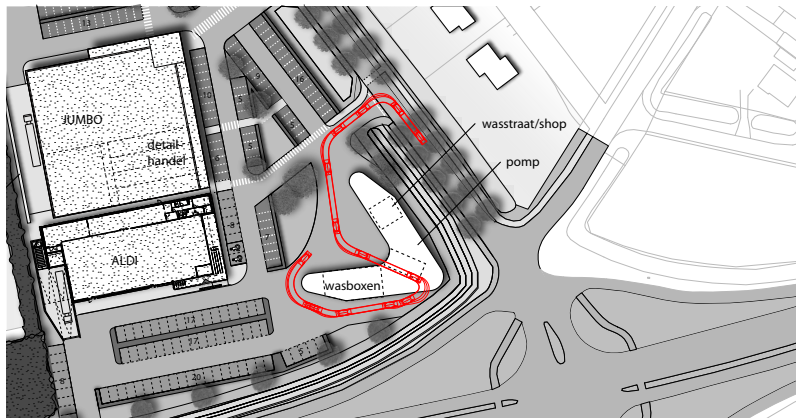
Bevoorrading

Ook de routes voor het vrachtverkeer van en naar de laad- en losplaatsen van de supermarkten lopen over het parkeerterrein. Er is voldoende manoeuvreerruimte opgenomen om de draaibewegingen te kunnen maken. De vrachtwagens voor de supermarkten maken gebruik van de twee ingangen van het terrein.

Uitritten parkeerterrein

De zuidelijk gelegen aansluiting op de Stolpweg wordt op een afstand van ten minste 75 m van het kruispunt met de Rijksweg gelegd.

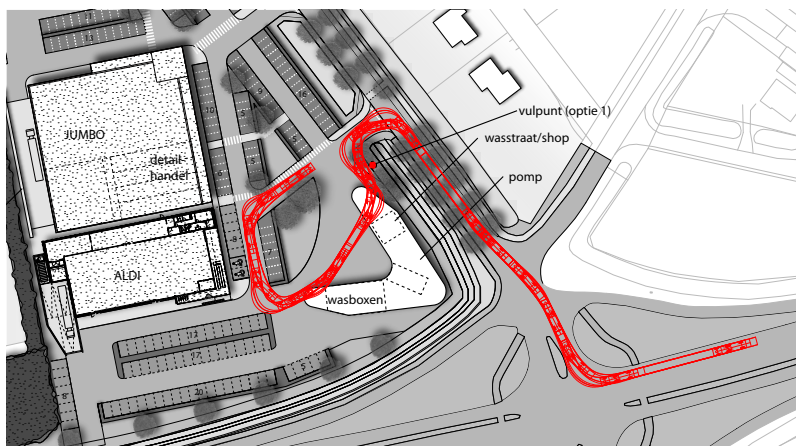
De toegangen van het terrein vanaf de Stolpweg worden vormgegeven als uitritconstructies. Hierdoor ontstaat geen twijfel over het voorrangregime tussen de uitritten van het parkeerterrein en de Stolpweg. De uitritblokken worden met een zeer flauwe helling uitgevoerd, zodat de locatie goed toegankelijk is voor bevoorradend vrachtverkeer. Ter hoogte van de uitritten worden ook de oversteekplaatsen voor voetgangers aangegeven. Om de voetgangers op een veilige manier het terrein op te leiden wordt langs de uitritten een trottoir voorzien. Zoals hierboven beschreven worden de voetgangers op het terrein begeleid door informele markering. De inritten zijn minimaal 6 m breed.



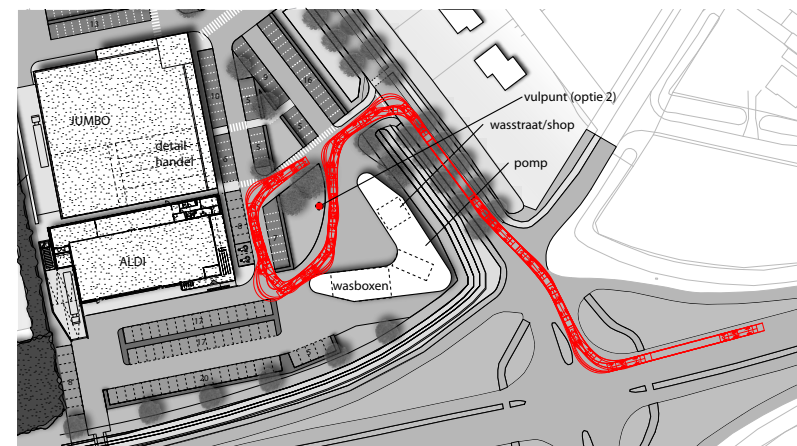
Personenauto's / klanten

Ook voor de variant met tankstation zijn de rijcurves uitgezet. Afhankelijk van de locatie van het vulpunt verschillende aanrijroutes voor de tankwagens iets. In en uitrijden geschiedt op de zelfde plek aan de Stolpweg.

Overigens wordt er in een later stadium separaat een verkeersplan voor de opslag en aan- en afvoer van bouw materiaal, inclusief de routing van het bouwverkeer, gemaakt.



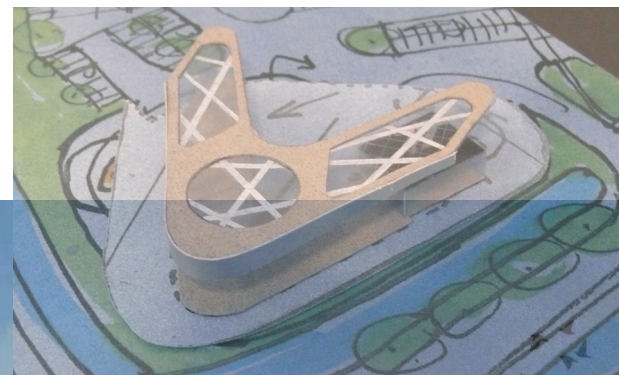
Bevoorrading tankwagen vulpunt optie 1



Bevoorrading tankwagen vulpunt optie 2

Tankstation: in- en uitrijroutes

tankstation als in het oog springend object



Impressie supermarkten

Bluswatervoorziening

De dichtsbij zijnde bluswatervoorziening betreft een ondergrondse brandkraan, verbonden aan een waterleiding met een doorsnede van 250 mm. Deze ondergrondse brandkraan is aan de zuidzijde van de N59 gesitueerd. De brandkraan ligt op een afstand van ca. 175 meter vanaf de ingang van de relevante bebouwing (supermarkten).

Om een snelle en adequate brandbestrijding in het plangebied te kunnen bewerkstelligen, is een brandkraan op kortere afstand van de bebouwing nodig, waarbij situering aan de noordzijde van de N59 eveneens tot een snellere bluswateropbouw zal leiden. Bijkomend voordeel is dat brandslangen dan niet over de N59 komen te liggen waardoor deze weg niet hoeft te worden afgesloten in geval van een calamiteit op het terrein.

Op advies van de Veiligheidsregio wordt daarom een ondergrondse brandkraan met een capaciteit van minimaal 30 m³ /per uur te plaatsen op de parkeerplaats van het terrein, zodanig dat deze ten alle tijden bereikbaar en beschikbaar is voor bluswerkzaamheden. Dit betekent dat dit niet onder parkeervakken of laad- en losplekken, maar bijvoorbeeld onder de rijverharding of in het (openbaar) groen op het terrein wordt opgelost.

locatie

Stolpweg

Groen en beplanting



Groen en beplanting

De groene ruimte wordt met gebiedseigen beplanting vormgegeven. De bestaande laanbeplanting met eiken langs de Stolpweg kan op enkele plekken worden aangevuld om de laanstructuur van de entree te versterken.

Ook op het (parkeer) terrein wordt met groen een vriendelijke omgeving gerealiseerd. Er wordt daarbij gedacht aan duurzame en langzaam groeiende bomen van de eerste orde of tweede orde zoals plataan of moeraseik met een semi-transparant uiterlijk dan wel opgekroond. Hierdoor blijven de supermarkten zichtbaar tussen/door het groen. De boombeplanting moet voldoen aan de norm 'redelijk', conform het handboek bomen 2014 van het Norminstituut Bomen.

De omzoming van de parkeervelden kan bestaan uit groenblijvende hagen bijvoorbeeld liguster.

De groene inpassing aan de noord- en westzijde bestaat uit een mix van sleedoorn, echte vogelkers en Gelderse roos. Zo ontstaat een opgaande groene buffer met een voldoende dichte ondergroei.

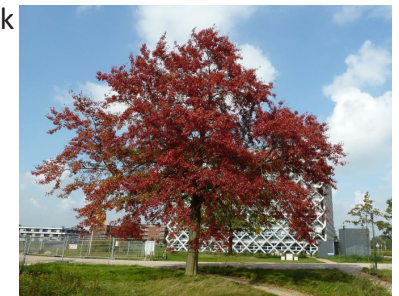


Groen en beplanting

Indicatie soorten
plataan



moerasedik



liguster



Gelderse roos



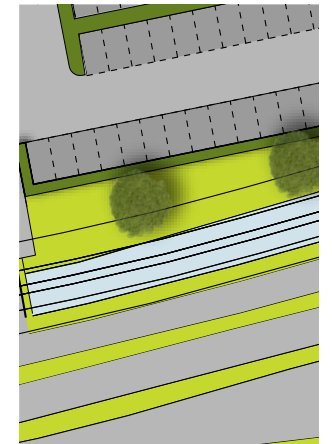
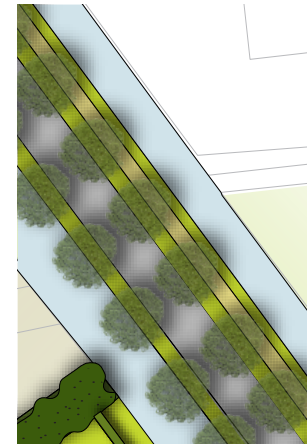
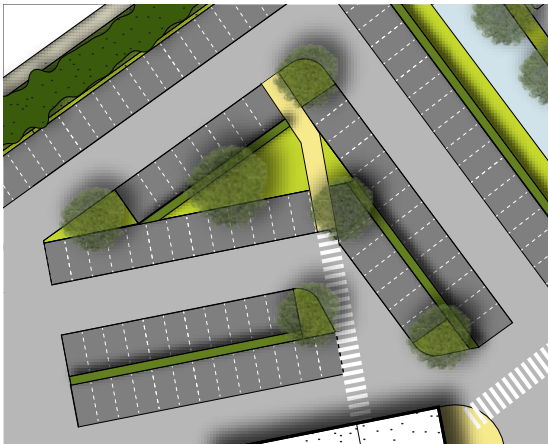
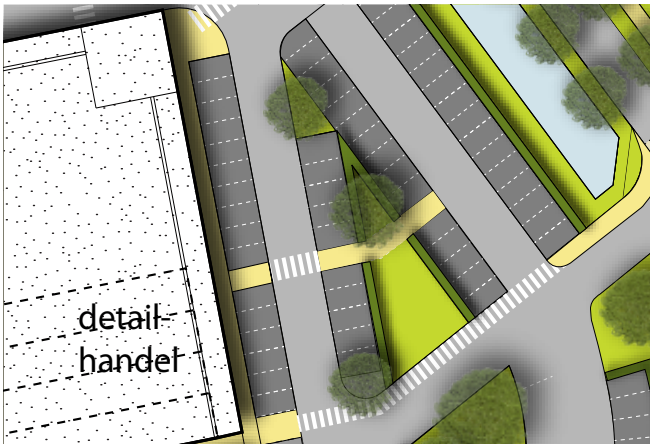
Referenties groene openbare ruimte



Hagen rond parkeerclusters



Groene randen met water





Openbaar toegankelijk gebied

Bij de ontwikkeling van de Stolplocatie geldt dat na uitvoering ten aanzien van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte en publiek toegankelijke gebieden wordt uitgegaan van kwaliteitsniveau B (conform CROW publicatie 323 Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2013).

De watergangen aan de oost- en zuidzijde van de Stolplocatie kunnen vanaf de Stolpweg en het fietspad langs de Rijksweg worden beheerd.

Meubelrama- locatie

Stedenbouwkundig ontwerp Meubelrama-locatie



Meubelrama-locatie

De randen van het terrein worden zoveel mogelijk groen ingericht. Hierbij is het van belang dat de randen aan het landschap een stevige opgaande beplanting krijgen. Langs de N59 wordt het terrein meer transparant ingericht zodat er een groen beeld ontstaat met voldoende zicht op de bedrijfsgebouwen/Multimate.

Het stedenbouwkundig plan voor de Meubelrama-locatie gaat uit van een eenvoudige functionele openbare ruimte met enkele groene elementen. De buitenruimte krijgt een vlak profiel met molgoten. Er worden geen aparte trottoirs aangelegd. Centraal op het terrein wordt een parkeervoorziening gelegd voor de bestaande bedrijfsbebouwing en Multimedia, met daarop enkele bomen in een los patroon.

De woon-werk units zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De nieuwe bedrijfspanden krijgen een groene voorruimte van minimaal 2,5 m. De bedrijven worden in principe achter de woningen gelegd, uitgezonderd in situaties waarbij de bedrijfsruimten een akoestisch afschermende functie hebben.

De bouwhoogte wordt beperkt tot een dorpse schaal. De bedrijfsgebouwen hebben een nok van maximaal 10 m hoog. Voor de woningen ligt deze maat op 8 m. Indien het dak plat afgedekt wordt dan geldt een boeibord van maximaal 6 m.



Stedenbouwkundig ontwerp

Meubelrama- locatie

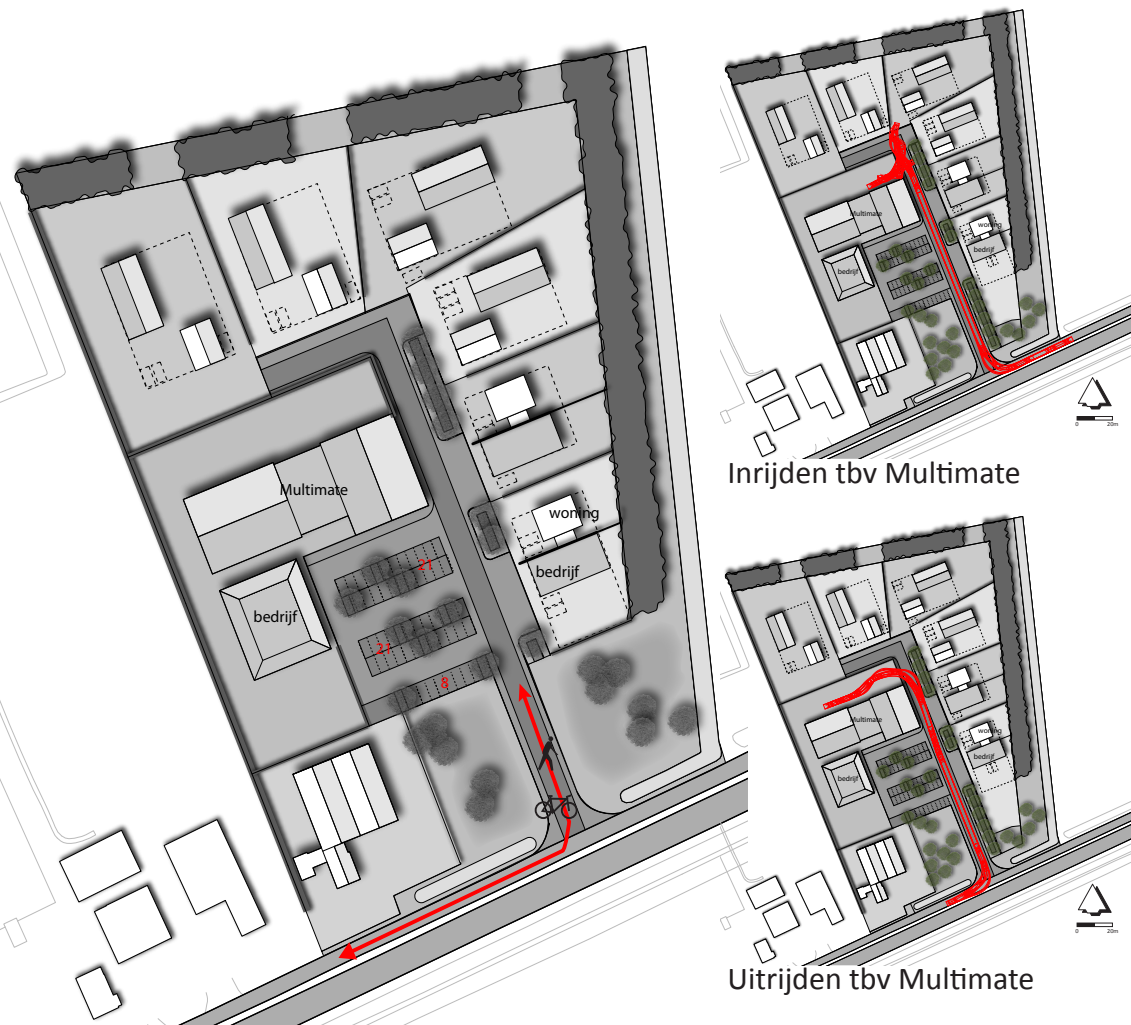
Verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten via de parallelweg van de Rijksweg. Deze weg is relatief smal en wordt gebruikt door zowel gemotoriseerd verkeer als fietsverkeer. Bij voorkeur zou voor fietsers een solitaire voorziening aanwezig zijn tussen de kern Nieuwerkerk en de locatie. Een vrijliggend fietspad langs de Rijksweg kan door ruimtegebrek niet gerealiseerd worden. Een solitaire fietsverkeer naar de kern Nieuwerkerk kan alleen gerealiseerd worden ten noorden van de begraafplaats in aansluiting op de Muyeweg. Deze route is zodanig indirect, dat het gebruik door fietsers naar verwachting laag zal zijn.

Daarom is een solitaire fietsroute tussen Meubelrama en de dorpskern niet doelmatig. De verwachting is voorts dat, gezien de aard van de ontwikkeling, het fietsgebruik relatief laag zal liggen. In combinatie met de lage verkeersintensiteit op de parallelweg is de bestaande ontsluiting acceptabel voor fietsverkeer.

Er is met ca. 50 plaatsen in de openbare ruimte meer dan voldoende parkeercapaciteit opgenomen in het plan. Er is daarmee enige ruimte voor overloop aanwezig, wanneer er incidenteel onvoldoende plaats beschikbaar is bij de woonwerkkavels op zeer specifieke piekmomenten.



locatie

Stolpweg

Groen en beplanting

groen en beplanting

In het inrichtingsplan worden verschillende beplantingstypen gebruikt die aansluiten op de omgeving:

1a Randbeplanting (10m) met een onderhoudstrook (5m)

Het gewenste beeld is een dicht struweel met een rij hoog opgaande bomen. De bomen staan op een onderlinge afstand van 10 meter. In de rij met bomen worden ook elzen geplant. Deze hebben een snelle groei en zorgen voor een goede visuele afscherming. Op termijn kunnen deze worden gerooid.

De onderlinge afstand tussen de rijen is 1,5 meter en de plantafstand in de rij 1 meter. De buitenste rijen staan op 1,25 meter uit de rand van het plantvak. Bij een 10 meter breed plantvak zijn er zes rijen beplanting.

Bij rijen die bestaan uit 2 of meer soorten wordt in de rij steeds 5 struiken van 'n soort gepland en vervolgens 5 van 'n andere soort.

De samenstelling van de beplanting is als volgt gedacht (1e rij aan de landbouwzijde).

- Rij 1: gewone vlier 50%, egelantier 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 2: gewone vlier 50%, egelantier 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 3: liguster en meidoorn 50%, hondsroos 25% en gewone vlier 25%

- Rij 4: zwarte els 80% met populier 20% (boomvormers als boomaanplanten ivm concurrentietacht)
- Rij 5: liguster en vlier 50%, egelantier 25% en eenstijlige meidoorn 25%;
- Rij 6: liguster 25%, hondsroos 25%, gewone vlier 25% en eenstijlige meidoorn 25%.

1b Randbeplanting (8m) met een grasstrook (2m)

Vergelijkbaar met 1a alleen 1 rij struiken minder (rij 2 komt te vervallen (1e rij aan de landbouwzijde).

2a Bomen in groenstrook (breedte 2,5 meter)

Een sierkers in blokhagen van rode beuk. Bomen op een onderlinge afstand van 6 m.

2b Vlinderstruiken in parkeervakken (2,5 bij 5 meter)

Laagblijvende vlinderstruik. Aantrekkelijk voor vlinders en ook voor bezoekend publiek.

3 Bomen in het gras

Twee of drie groepen van knotwilg of els op verhoging in de wadi (gras)

4 Hagen tussen de bedrijven

Beukhaag (breedte 1 m) , hoogte tot 2 m.

5 Haag langs de rand

Beplanting kan hier bestaan uit een haag (beukhaag, liguster) of een rij elzen.



Groen en beplanting

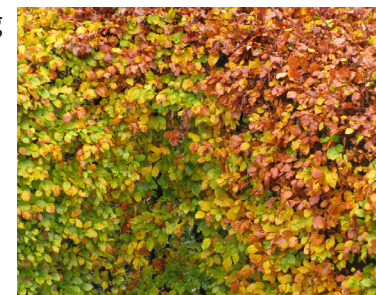
struweel



knotwilg/
els



beukhaag



vlinderstruik



Referenties materialisering openbare ruimte



duidelijk verschil parkeren en rijweg



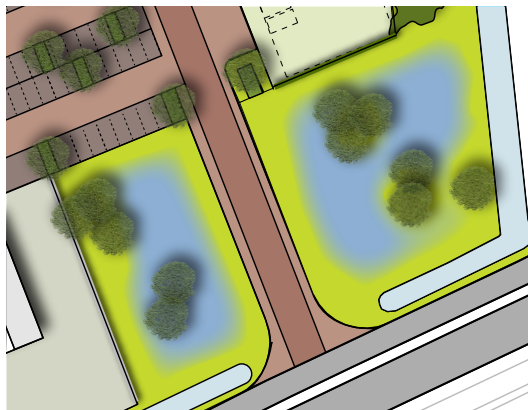
molgoot



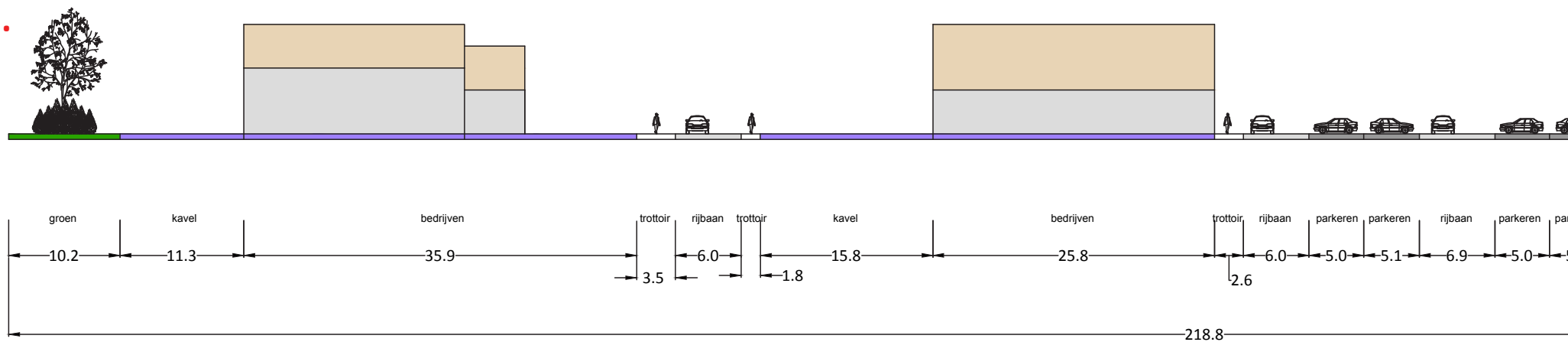
groene hagen



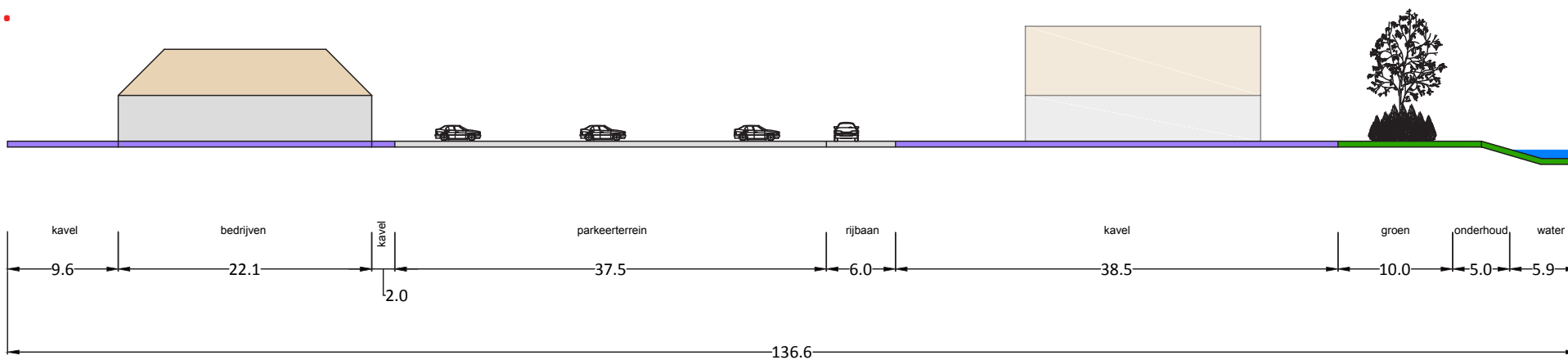
vlinderstruik

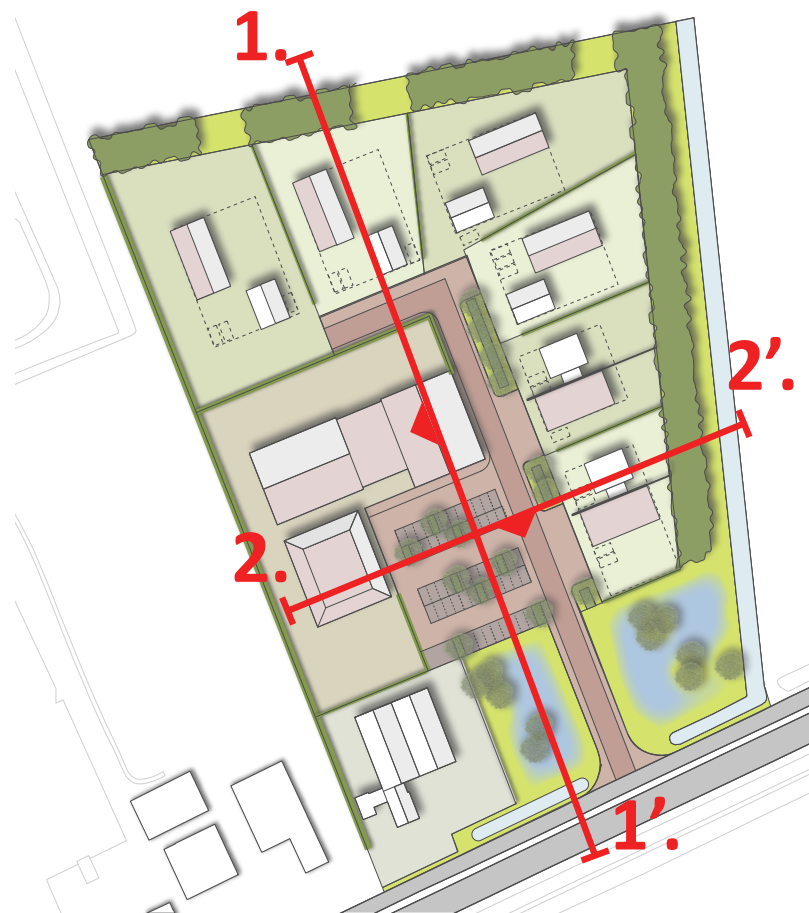
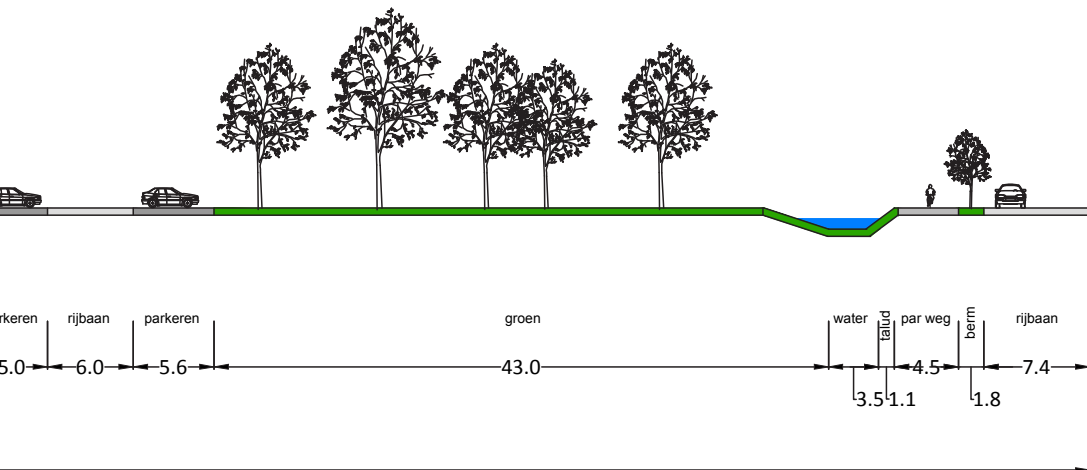


1.



2.







Openbaar toegankelijk gebied en openbare ruimte

Bij de ontwikkeling van de Meubelrama-locatie geldt dat na uitvoering ten aanzien van het onderhoud en beheer van de openbare ruimte en publiek toegankelijke gebieden wordt uitgegaan van kwaliteitsniveau B (conform CROW publicatie 323 Kwaliteitscatalogus openbare ruimte 2013).

De watergangen aan de oost- en zuidzijde van de Meubel-ramalocatie kunnen vanaf de agrarische gronden, de schouwstrook of de parallelweg langs de Rijksweg worden beheerd.

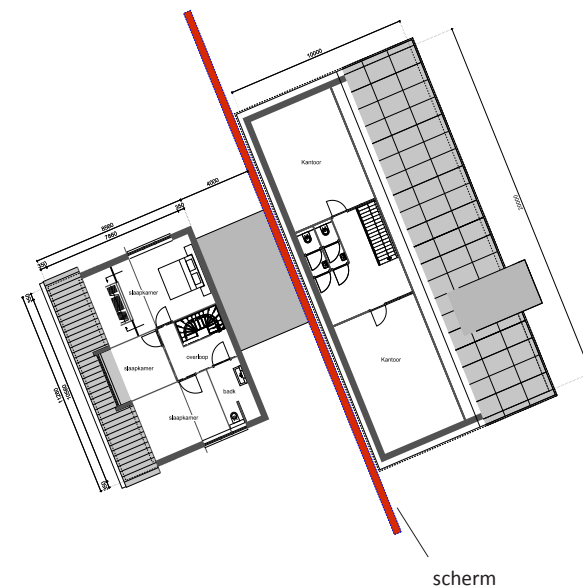
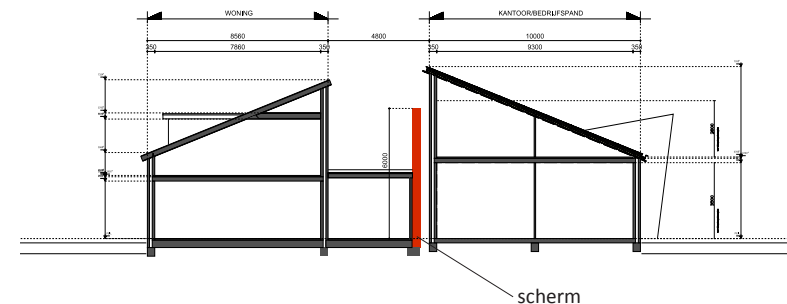
Akoustische afscherming

Voor twee kavels is een akoestische afscherming nodig. Deze afscherming wordt gedeeltelijk door de bedrijfsbebouwing gedaan, daarnaast zijn er enkele geluidwerende schermen van verschillende hoogte op de percelen nodig.

In het ontwerp zullen de delen tussen en vóór de bedrijfsruimten en de woning als onderdeel van het ontwerp van de bedrijfsruimte worden gezien. De delen die de afscherming langs de achteruinen vormen zullen op een wijze ontworpen moeten worden dat deze passen bij de groene rand en een zachte en natuurlijke overgang vormen zonder dat ze het beeld bepalen.



doorsnede



woonwerkunit met scherm



Impressie woonwerkkavels