

SCHETSPLAN “KOP VAN HAAMSTEDE”

30 januari 2024



INHOUD

1. Introductie
2. Terugblik ontwikkelproces
3. Schetsplan
4. Processtappen 2024

*N.b. Alleen de stuurgroep Dorpvisie Burgh-Haamstede heeft kennisgenomen van het schetsplan.
Alle beelden die u ziet, zijn vertrouwelijk en onder voorwaarde van bestuurlijke goedkeuring.*



INTRODUCTIE

MARKET PLAZA

Roberto van Veldhuizen



SUM ARCHITECTEN

Jan Willem van der Sman



Bureau B + B

Stedebouw en Landschapsarchitectuur

Gert-Jan Wisse
Vito Timmerman



WP RETAIL INVEST

Gert-Jan Veldkamp
Roderik Lüschen



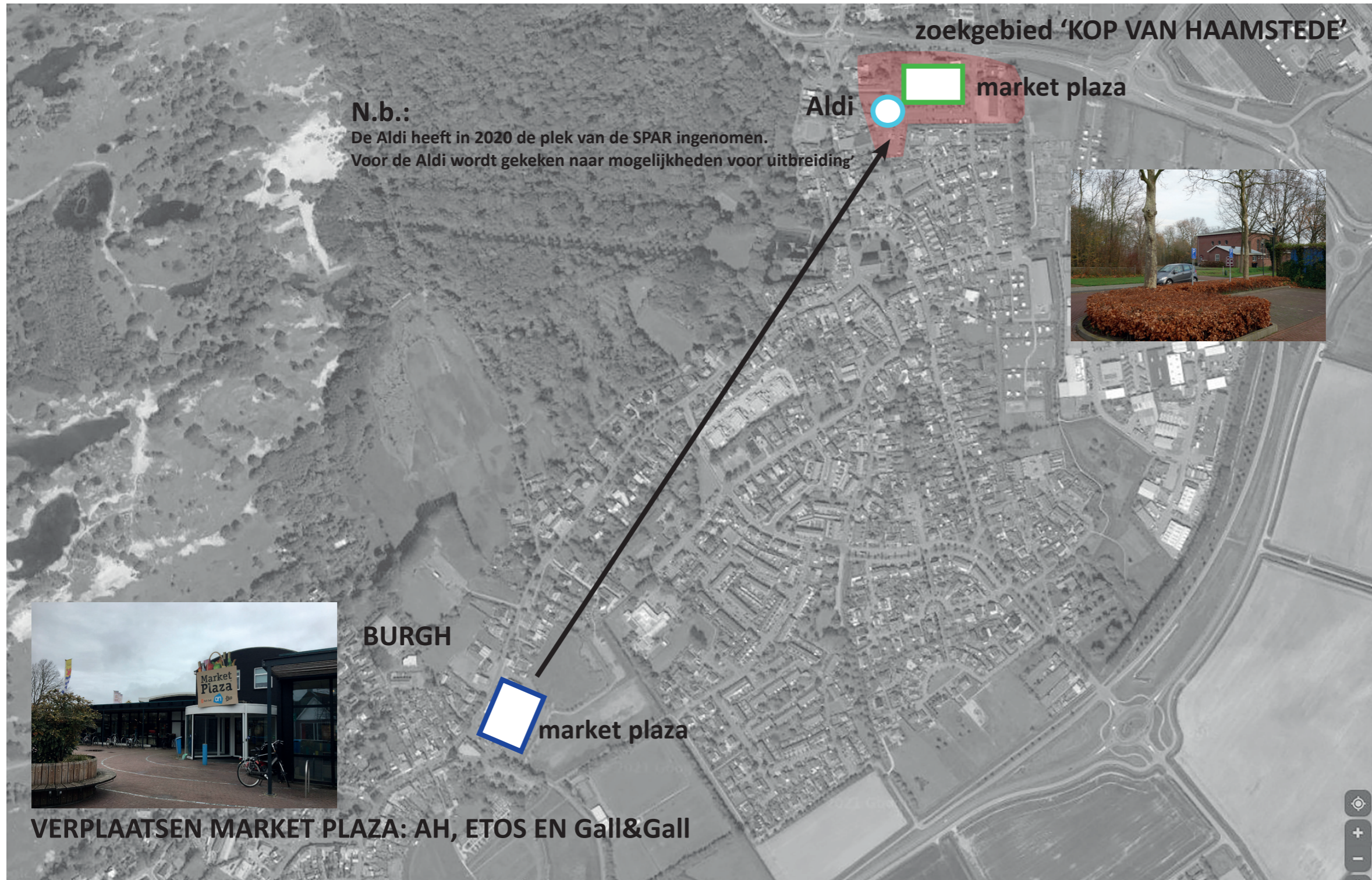
GEMEENTE

Ricardo de Winter
Harm Post
Marleen van Koppen
Kees Paauwe



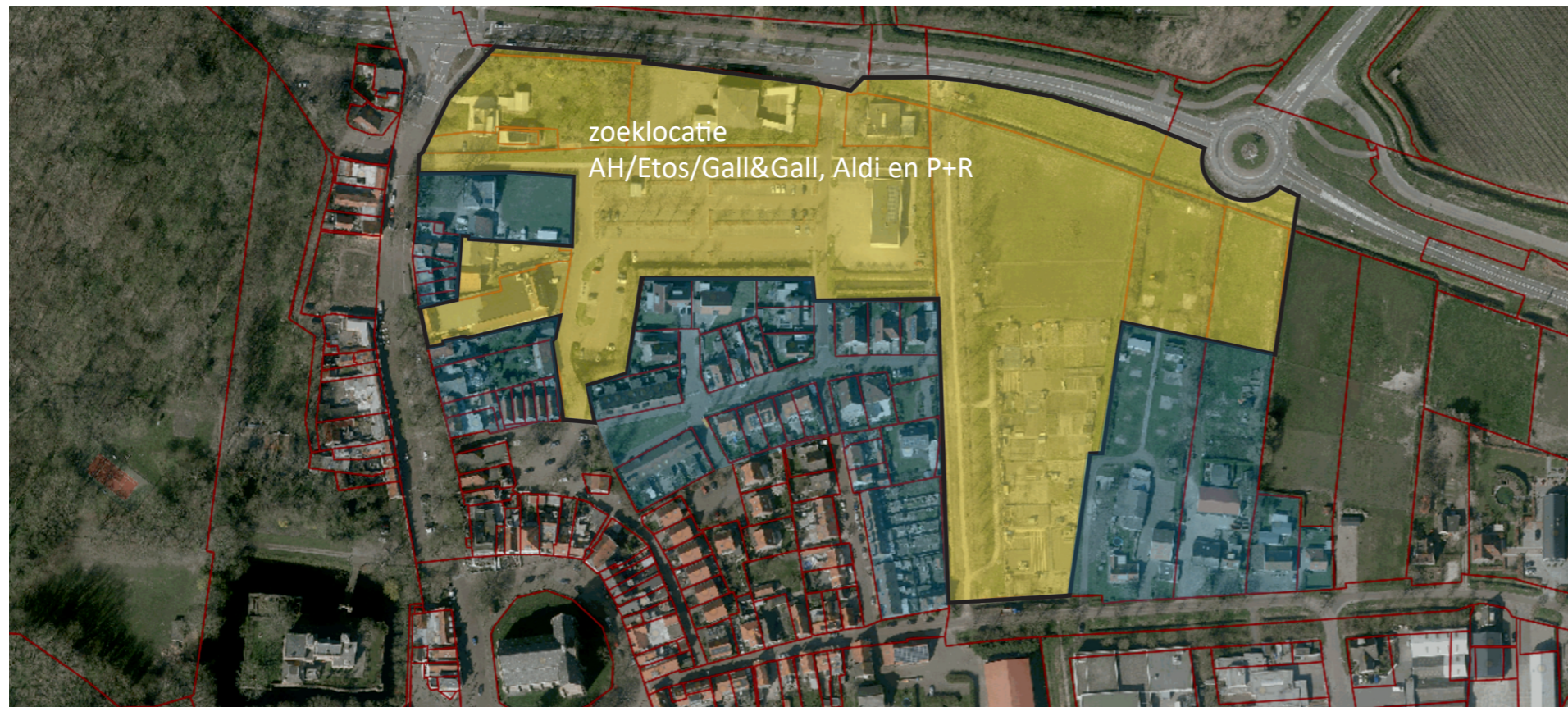
BASIS VOOR DE ONTWIKKELING (2020)

Dorpsvisie Burgh-Haamstede (2020): “Aanvullend aan deze verbeteringen in het centrum gaan we actief op zoek naar een publiekstrekker voor het centrum van Haamstede, die een aanzuigende werking heeft op bezoekers van in en buiten Haamstede. De meest logische locatie is op de locatie van de Kriekemeet, direct achter de bestaande boerderij. Zoals aangegeven is het verplaatsen van de Albert Heijn vanuit Burgh een mogelijkheid die met de eigenaar onderzocht wordt...”



BASIS VOOR DE ONTWIKKELING (2021)

- Cultuurhistorische en landschappelijke analyse (2021): Dit betreft vooral een beschrijving van de huidige situatie, waarbij wordt opgemerkt: “Market Plaza is in voorbereiding op een eventuele verplaatsing naar Haamstede.” Voor de locatie wordt opgemerkt te zoeken naar kansen voor landschappelijke verbindingen bij herstructurering en behouden busremise.
- Nadere kaderstelling gemeenteraad (2021): “De zoeklocatie voor (re)locatie van de supermarkt(en) is weergegeven in bijgevoegde figuur. We kiezen daarbij voor een realistisch en ruim zoekgebied, waarbij aandacht is voor versterking van de centrumfuncties, de locatie voor het parkeren voor supermarkten en de locatie voor het parkeren voor centrumgebied...Bij de herontwikkeling van de supermarkt(en) worden de belangen van de omgeving integraal meegewogen, inclusief de verkeerskundige aspecten die hieruit voortvloeien.”



TERUGBLIK PARTICIPATIETRAJECT (2022)

- De aanwezigen waren grotendeels tegen een verplaatsing van Market Plaza naar de locatie Kriekemeet (zoekgebied gemeenteraad).
- Betreffende inwoners, ondernemers of vertegenwoordigers van instellingen zien de nut en noodzaak van een verplaatsing niet.
- Er is over de door de raad vastgestelde kaders onvoldoende actief gecommuniceerd naar de omgeving.
- Mensen hebben angst voor extra hinder en overlast door de komst van een supermarkt en twijfels bij de massa's van de bebouwing, mede in relatie tot de beschikbare ruimte.
- Dit totale plaatje heeft ervoor gezorgd dat 'de omgeving' niet voornemens was om mee te denken in een voorkeursvariant voor de verplaatsing van Market Plaza naar de omgeving Kriekemeet en daarmee is het participatietraject afgerond.
- Raad door middel van raadsbrief geïnformeerd.

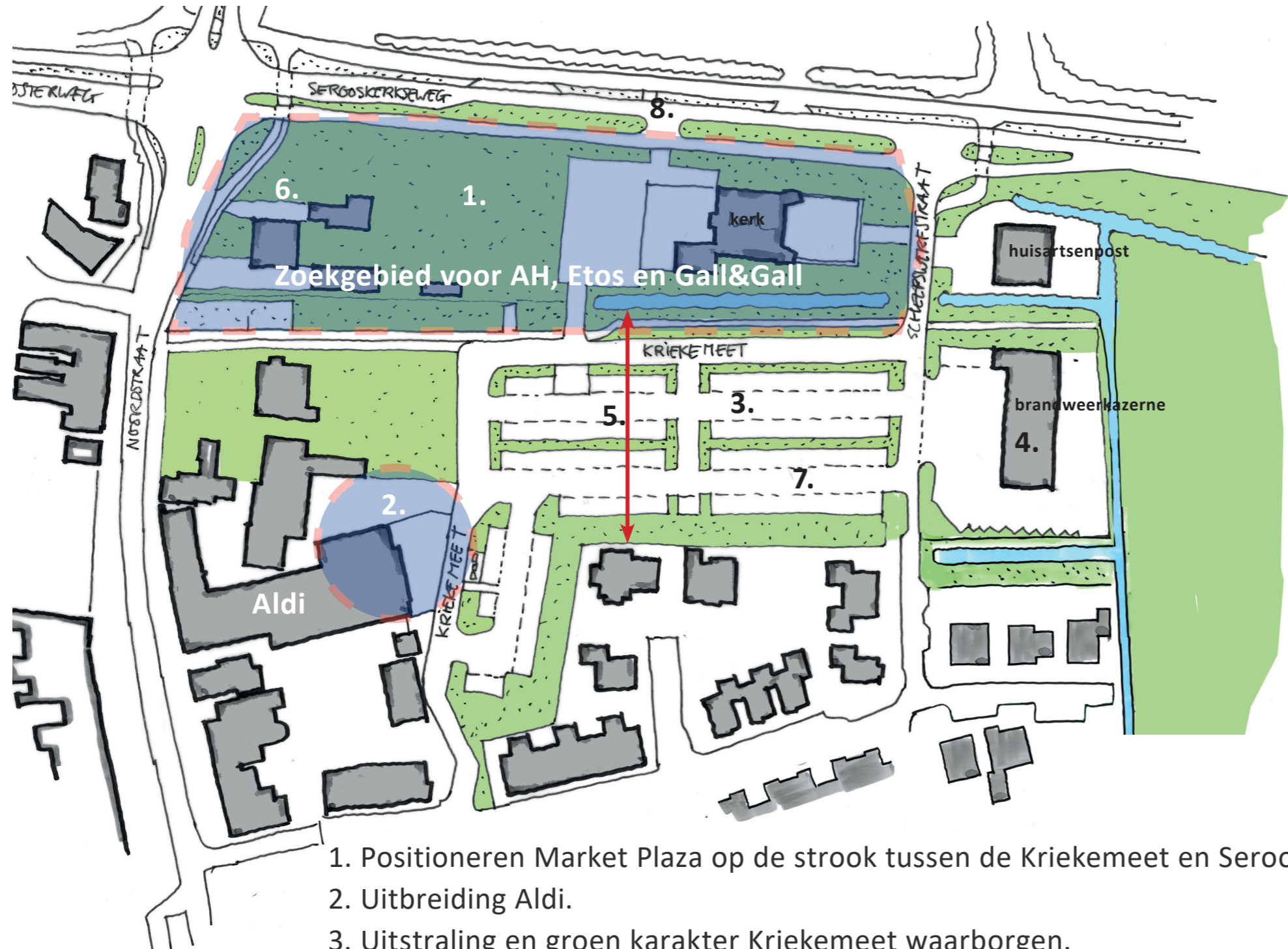


RECENTE ONTWIKKELINGEN (2023)

- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan dorpsas: Uitgangspunt is verplaatsing Market Plaza. In dit document maken we zowel een doorkijk naar aanpassing van de verkeersstructuur in de omgeving van de Kop van Haamstede na verplaatsing Market Plaza als de ontwikkeling van de huidige locatie in Burgh.
- Amendement gemeenteraad (maart 2023): Onderzoek naar inprikkers in 2024 starten, gelet op streven om de dorpsas autoluw c.q. autovrij te maken.
- DPO-onderzoek metrages winkels. Gemeente heeft second opinion laten uitvoeren.
- Variant 3B als basis voor verdere uitwerkingslag in 2023.



WENSEN EN EISEN



1. Positioneren Market Plaza op de strook tussen de Kriekemeet en Serooskerkseweg.
2. Uitbreiding Aldi.
3. Uitstraling en groen karakter Kriekemeet waarborgen.
4. Brandweerkazerne verplaatsen.
5. Zoveel mogelijk afstand maken tussen de ontwikkeling en bestaande bebouwing.
6. Zoveel mogelijk behouden van (de uitstraling van) en gebouwenssemble Noordstraat.
7. Realiseren en behouden van voldoende p.p. voor de ontwikkeling en openbaar gebruik.
8. Kriekemeet niet extra belasten met 'nog meer expeditieverkeer', zo veel mogelijk ontsluiten vanaf Serooskerkseweg.

SCHETSPLAN

Richtlijnen beeldkwaliteit



groen ingerichte parkeerplaats (bestaande kwaliteit) zicht op achterkanten Noordstraat (bestaande kwaliteit)

parkeren afgeschermd door (beuken) haag (beoogde kwaliteit) uitnodigende doorgangen richting kern (beoogde kwaliteit)


groene inrichting met verblijfskwaliteit (beoogde kwaliteit) aansluiten op landelijk karakter (beoogde kwaliteit)

Ontwerprichtlijnen openbare ruimte
Aantrekkelijk entreegebied voor Haamstede

- Het groene karakter van de Kriekemeet wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt.
- Het ontspannen karakter van de Kriekemeet door de ligging in de tweede lijn achter de hoofdstraat (Noordstraat) vormt het uitgangspunt voor de inrichting van het gebied. Hagen, een groene inrichting, doorzichten naar het achterliggende landschap en de losse opzet vormen hierbij de basis.
- Diverse hoogwaardig ingerichte routes leiden op een vanzelfsprekende wijze richting het centrum van Haamstede.
- Parkeren wordt op een groene manier ingepast en worden met behoud van overzicht zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken. Dit betekent dat hagen niet hoger dan 1.2 m zijn.
- Bestaande bomen worden zo veel mogelijk behouden.
- Grote oppervlakten gesloten verharding worden voorkomen.

BUREAU B+B BEELDKWALITEITSPAN DORPSAS BURGH-HAAMSTEDE 40

Richtlijnen beeldkwaliteit
Sfeergebied 1b Kriekemeet - openbare ruimte



De Kop van Haamstede behoudt haar groene karakter. Bomen in hagen geven de parkeergelegenheid een lommerrijk karakter. De overgangen naar de achterkanten van de Noordstraat worden ook vormgegeven door brede hagen wat bijdraagt aan het ontspannen en landelijke karakter van deze locatie. Verschillende routes verbinden de Kop van Haamstede met het centrum van Haamstede. Verschillende stegen leggen direct de verbinding met de Noordstraat. Aan de oostzijde vormt een landelijk pad over een met bomen begeleid dijkje de verbinding via de Dapperweg met de Ring.

De openbare ruimte van de Kop van Haamstede biedt verblijfskwaliteit met een dorps en ontspannen karakter. Zitgelegenheid, kleinschalige speelaanleidingen en een hoogwaardige pleininrichting nodigen uit tot ontmoeten, verblijven en ontspannen. De inrichting is complementair aan de inrichting van de openbare ruimte van het centrum van Haamstede en gaat hier geen concurrentie mee aan.

grondwal bomen in hagen volwassen bomen

profiel Kriekemeet rijloper en parkeervakken in gebakken klinkers sloot

BUREAU B+B BEELDKWALITEITSPAN DORPSAS BURGH-HAAMSTEDE 41

Richtlijnen beeldkwaliteit



aandacht voor achterkanten Noordstraat (bestaande kwaliteit) hoogwaardige architectuur (beoogde kwaliteit)

gebouw en buitenruimte integraal ontwerp (beoogde kwaliteit) zorgvuldige inpassing grote volumes (beoogde kwaliteit)

inspiratie kan gevonden worden in schuur typologie (referentie zeeuwse schuur) uitnodigende plinten en overgangsruidtes (beoogde kwaliteit)

Ontwerprichtlijnen bebouwing
Kriekemeet; ontspannen achtergebied achter de Noordstraat.

- Nieuwbouw dient passend te zijn bij het karakter van achtergebied. Inspiratie kan gevonden worden in boerderij of schuur typologieën.
- Bij de inpassing van nieuwbouw is het gewenst om een zorgvuldig, voor de plek ontworpen plan te maken.
- Bebouwing met een publieke functie hebben uitnodigende plinten en overgangsruidtes en staan met adres aan de openbare ruimte. Prive terreinen hebben een erfafscheidingen bestaande uit hagen.

BUREAU B+B BEELDKWALITEITSPAN DORPSAS BURGH-HAAMSTEDE 42

Richtlijnen beeldkwaliteit
Sfeergebied 1b Kriekemeet - bebouwing en erfafscheidingen



Momenteel staan aan de Kriekemeet de Onze Lieve Vrouwe op Zee kerk, de brandweerkazerne en het gebouw van de huisarts. De bebouwing vertoont geen verwantschap met elkaar. De kerk is opgetrokken in bruine baksteen en heeft een monolithisch karakter. De huisarts en de brandweerkazerne hebben een tijdelijk karakter en dragen niet bij aan de kwaliteit van de Kriekemeet.

Nieuwe bebouwing is eigentijds van karakter maar voegt zich in het karakter van achtergebied. Voor grotere volumes kan inspiratie gevonden worden in boerderij of schuur typologieën. De hoofdvorm is krachtig en eenvoudig en draagt bij aan het dorps silhouet. Hierin kan aanleiding gevonden worden voor een kappenlandschap en of verspring in de gevellijn. Materialisering is passend bij het dorps karakter en goed gedetailleerd.

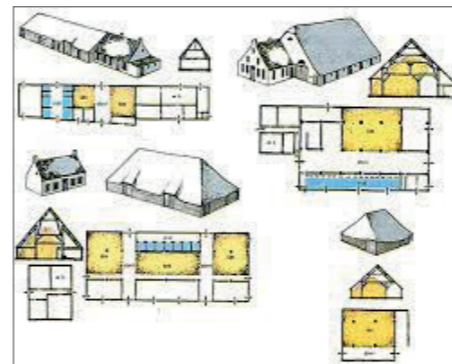
grote bomen bomen slotbos

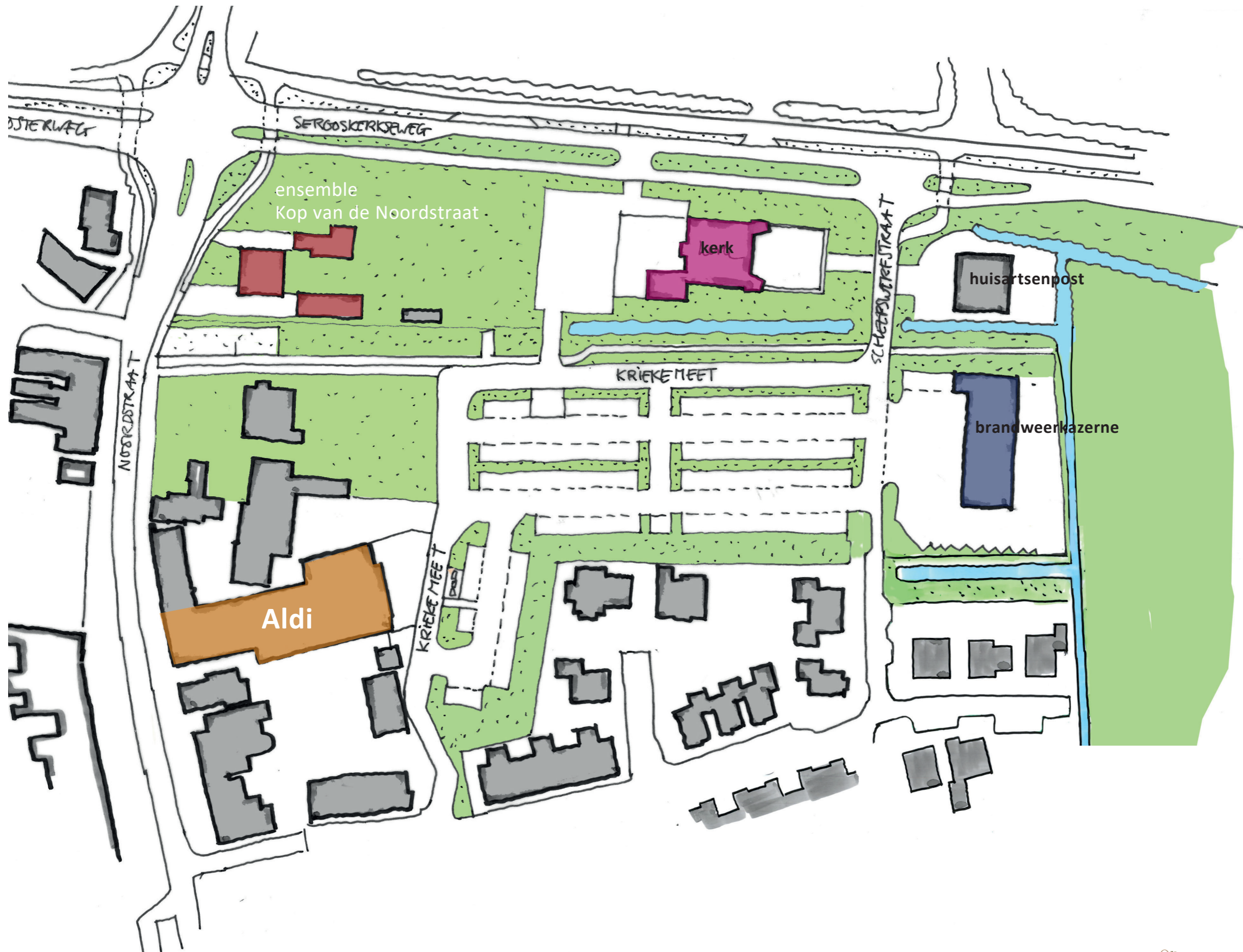
achterkant dorpsstraat

haag groene parkeerplaats met hagen gebakken klinkers

Achterkant van de Noordstraat gezien vanaf de Kriekemeet

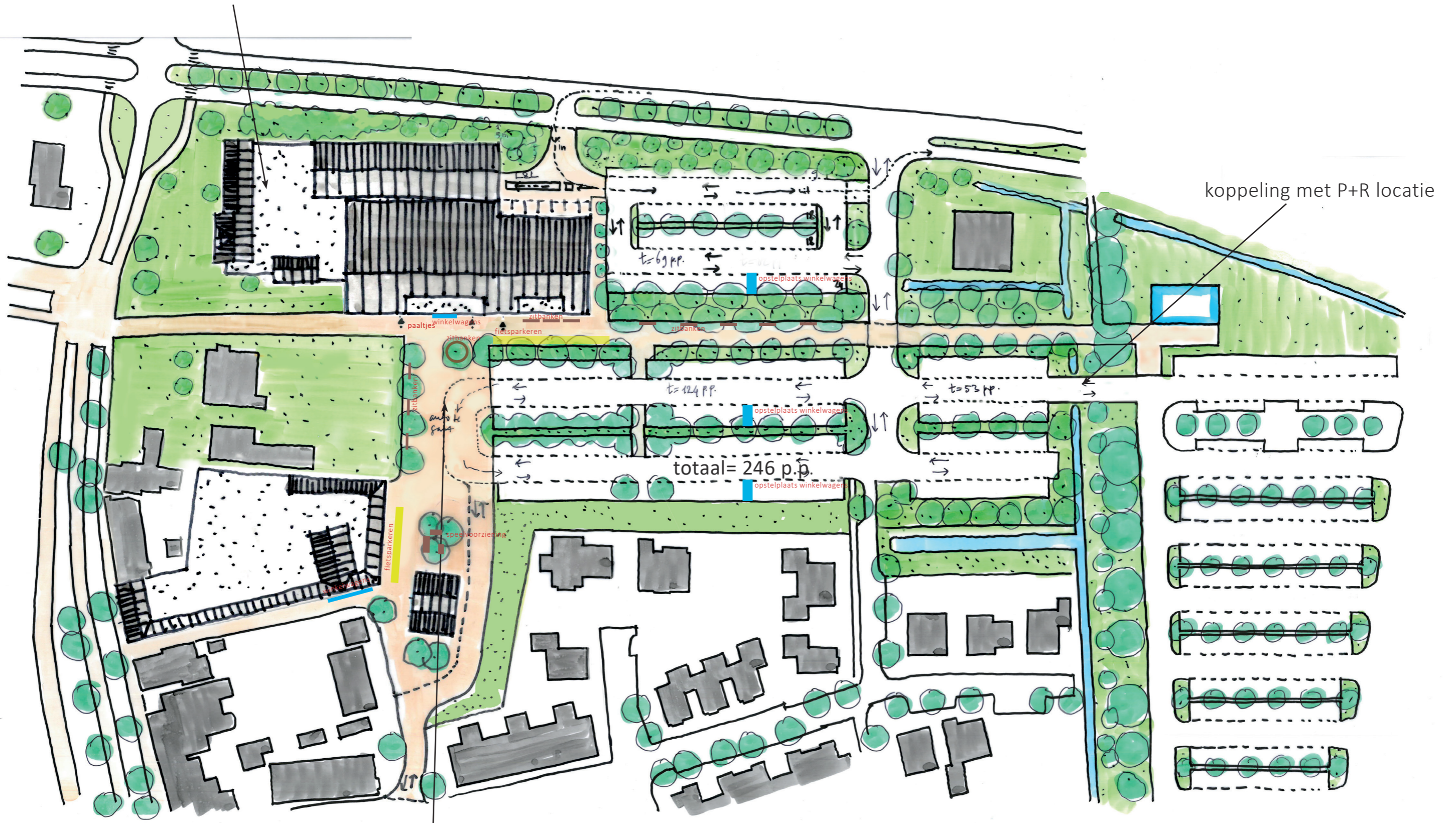
BUREAU B+B BEELDKWALITEITSPAN DORPSAS BURGH-HAAMSTEDE 43





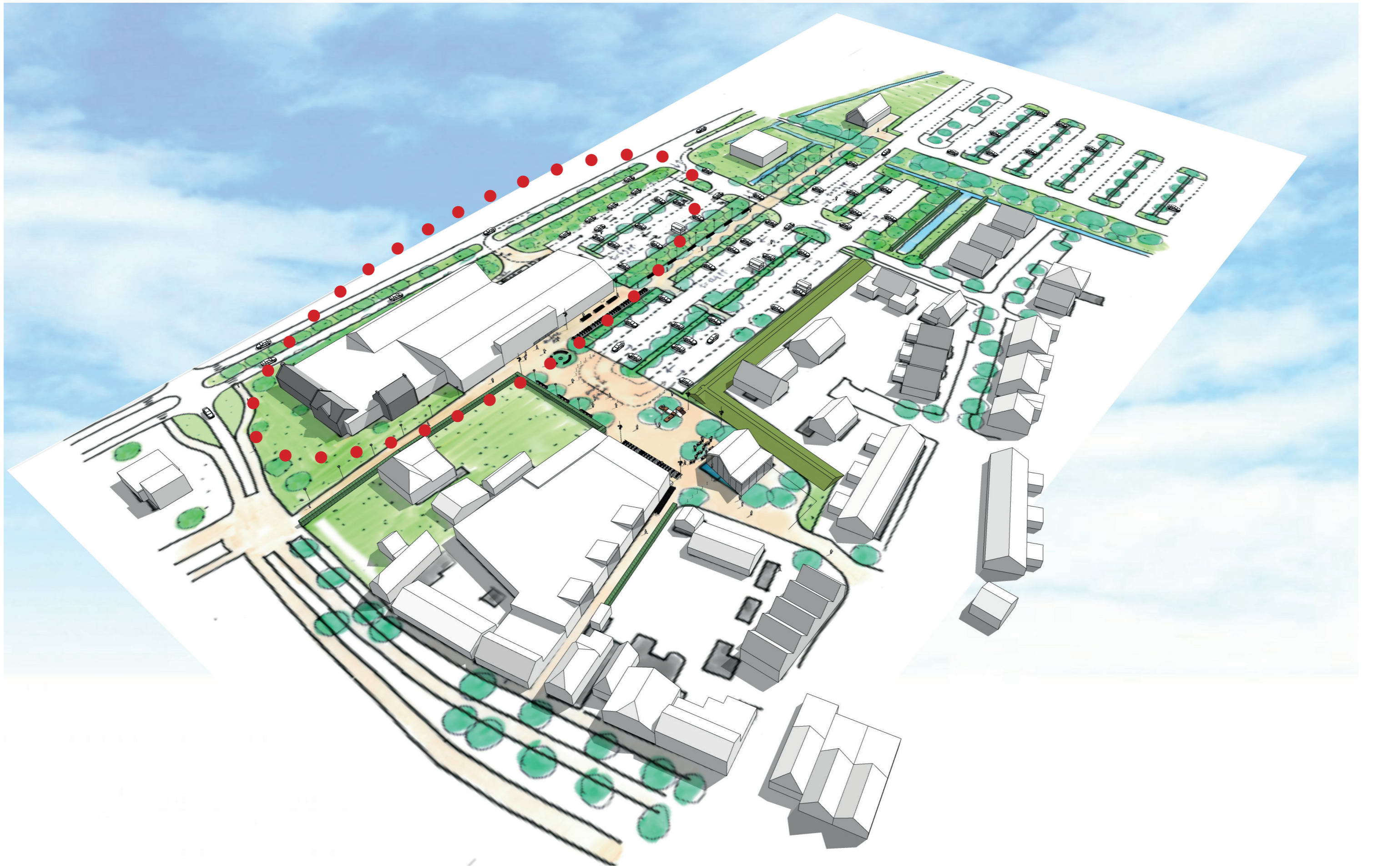
bestaande situatie

creëren ensemble Kop van de Noordstraat



voorplein winkels: ruimte voor fietsparkeren,
bankje, groen- en speelvoorzieningen

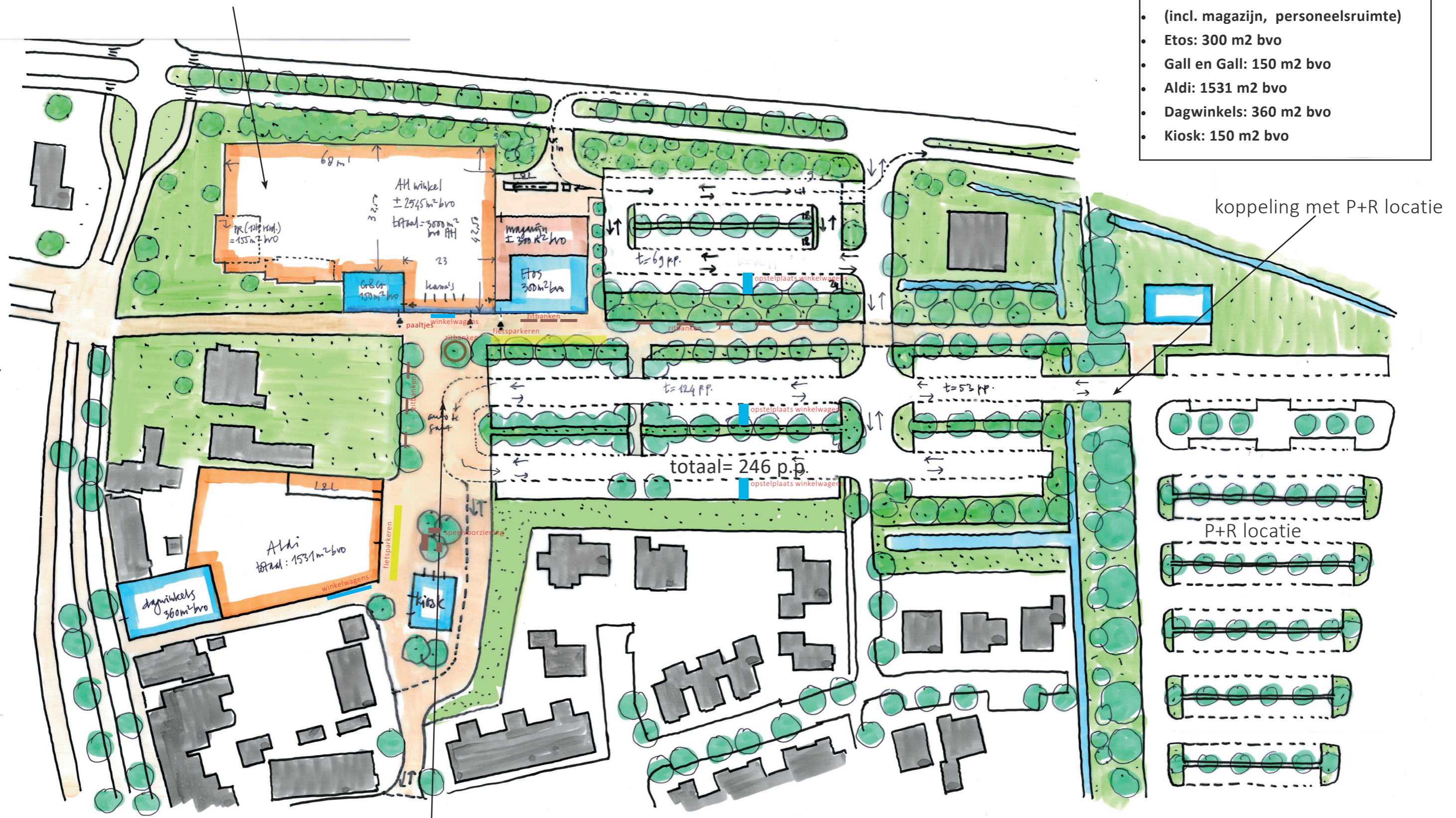
voorstel nieuwe situatie: kaplan



vogelvlucht massa opbouw

creëren ensemble Kop van de Noordstraat

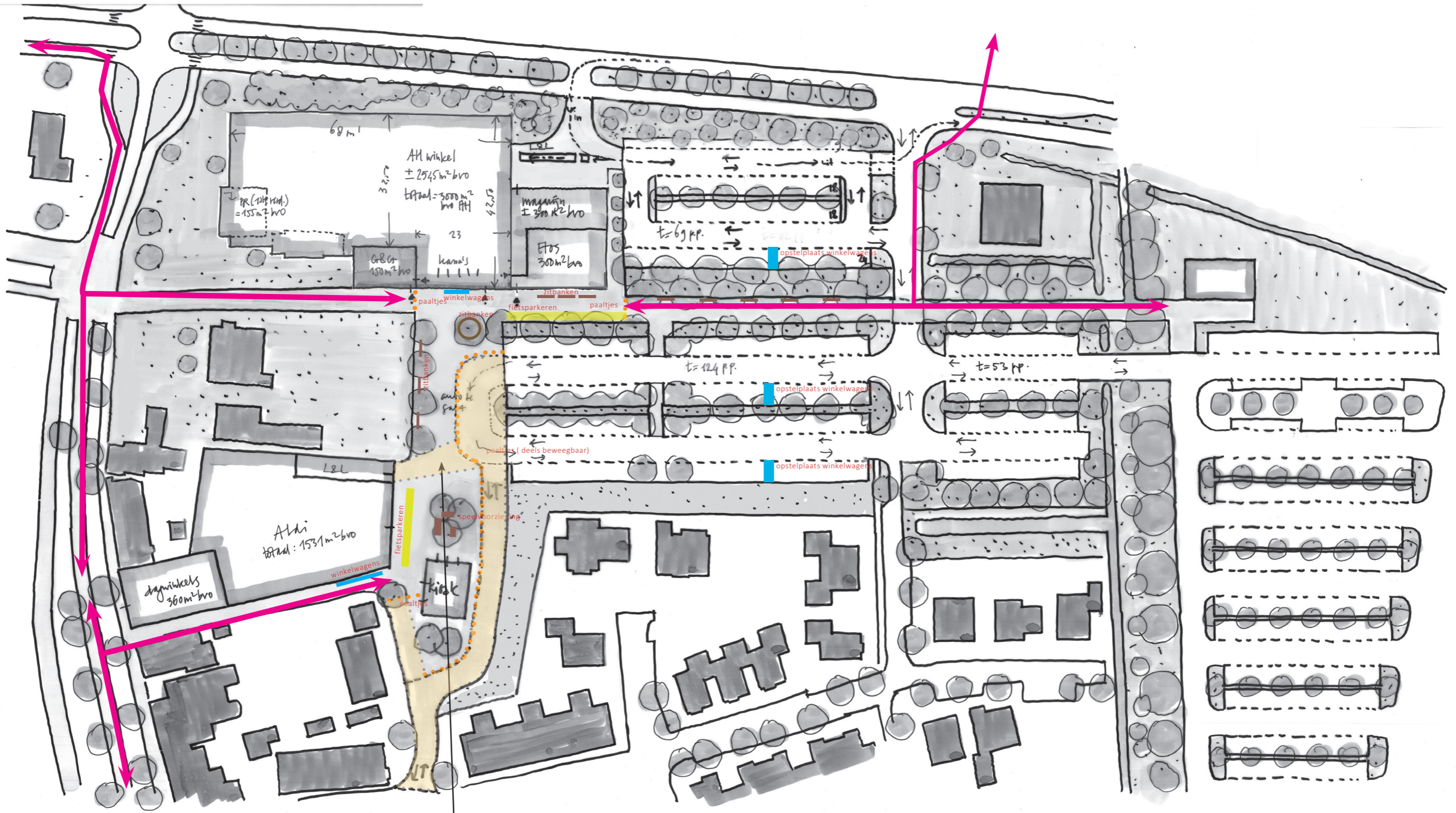
- PROGRAMMA IN HOOFDLIJNEN:**
- Albert Heijn: 3000 m2 bvo
(incl. magazijn, personeelsruimte)
 - Etos: 300 m2 bvo
 - Gall en Gall: 150 m2 bvo
 - Aldi: 1531 m2 bvo
 - Dagwinkels: 360 m2 bvo
 - Kiosk: 150 m2 bvo



- supermarkt
- dagwinkel/voorziening

voorplein winkels: ruimte voor fietsparkeren, bankje, groen- en speelvoorzieningen

voorstel nieuwe situatie

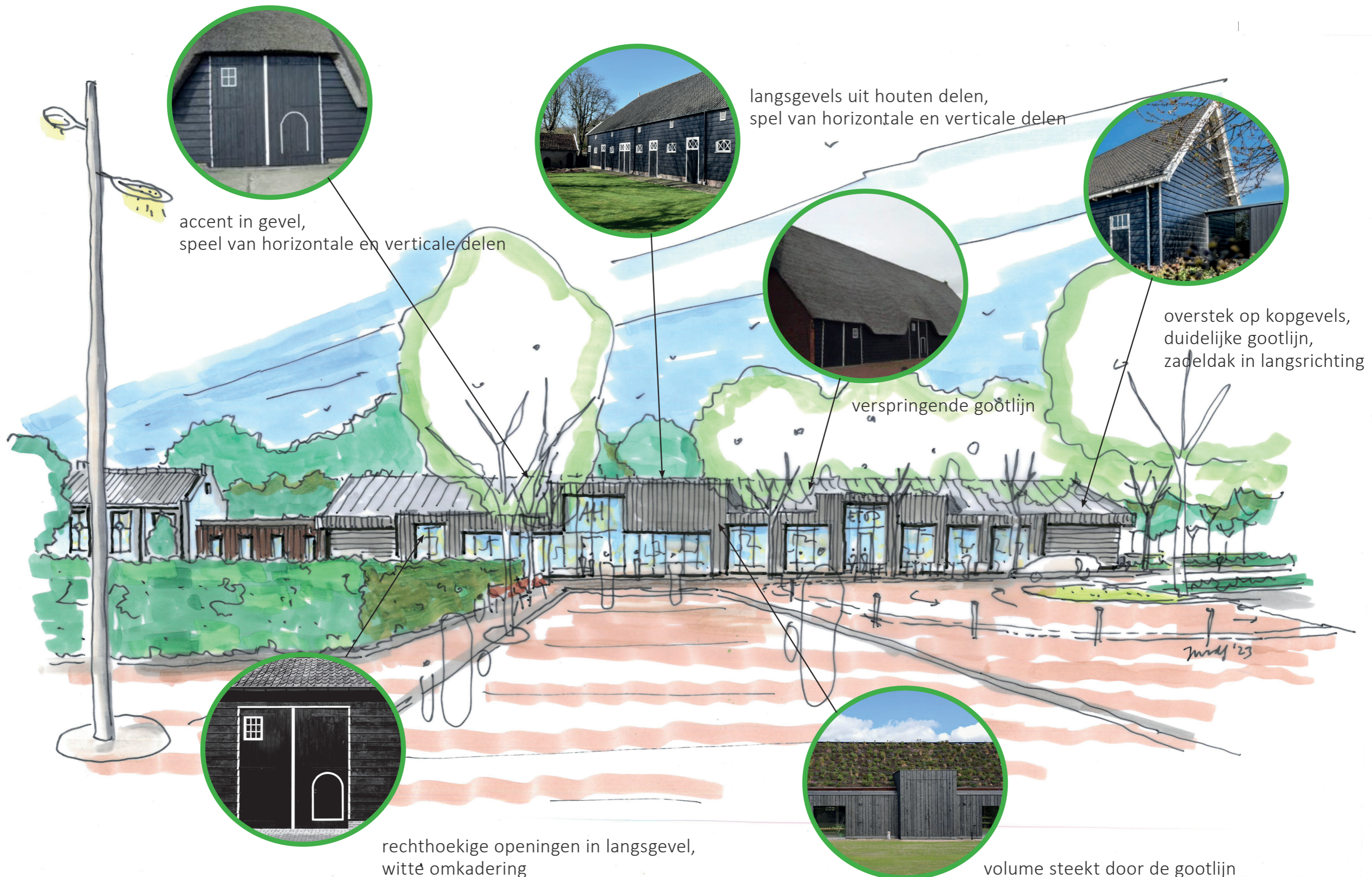


↔ fietsroute

▭ auto te gast gebied

fietsroute, positie fietsparkeren en auto te gast gebied

voorstel nieuwe situatie: routing



accent in gevel,
spel van horizontale en verticale delen

langsgevels uit houten delen,
spel van horizontale en verticale delen

overstek op kopgevels,
duidelijke gootlijn,
zadeldak in langsrichting

verspringende gootlijn

rechte hoekige openingen in langsgevel,
witte omkadering

volume steekt door de gootlijn

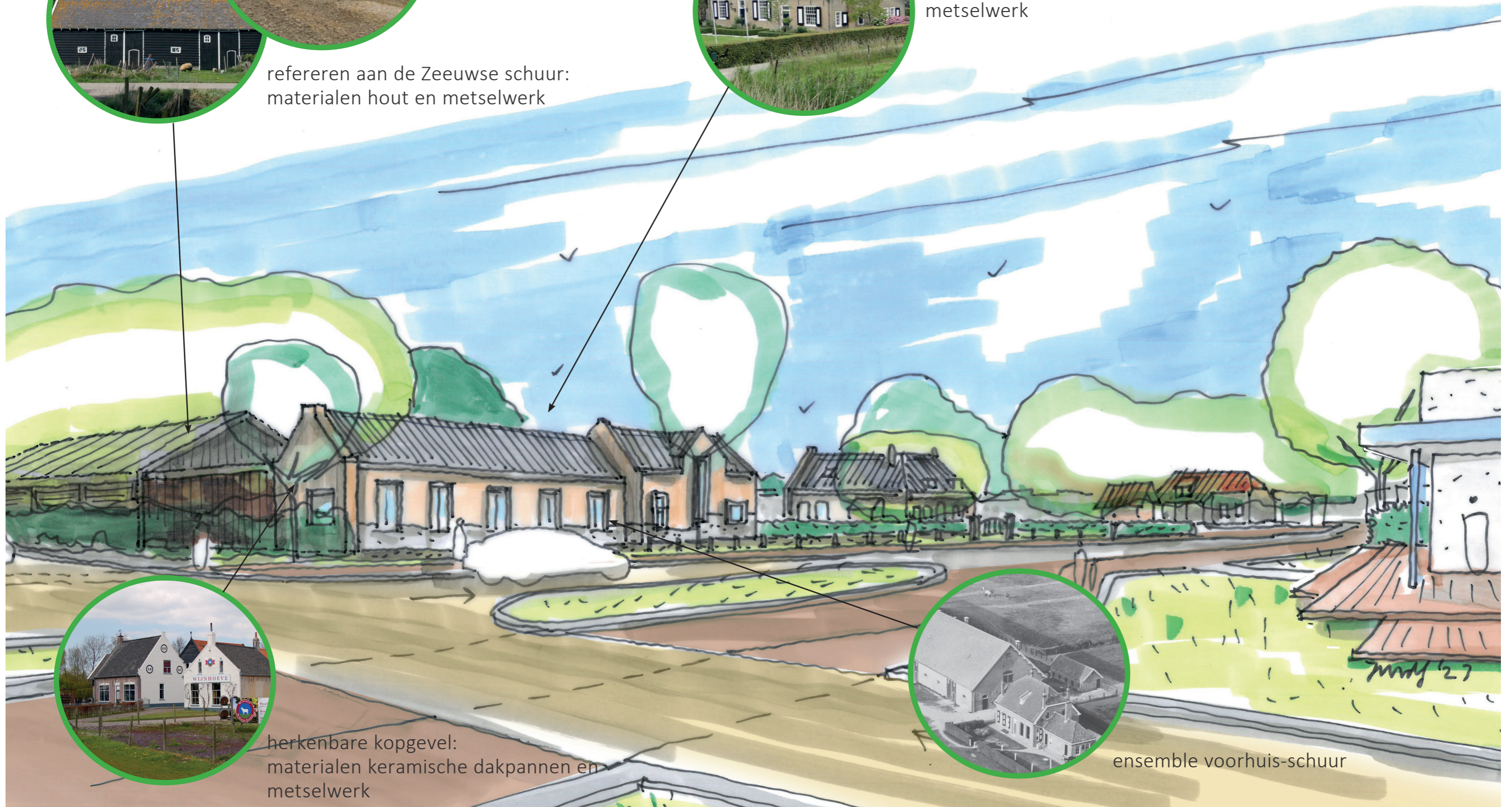
kleuren en materialen



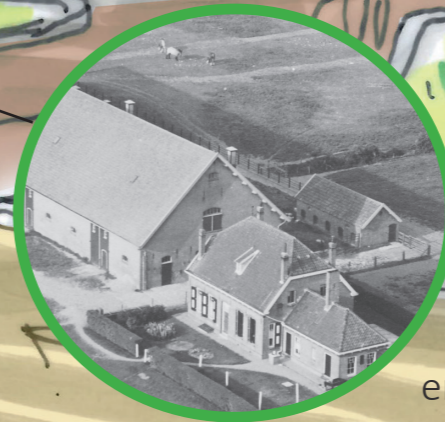
refereren aan de Zeeuwse schuur:
materialen hout en metselwerk



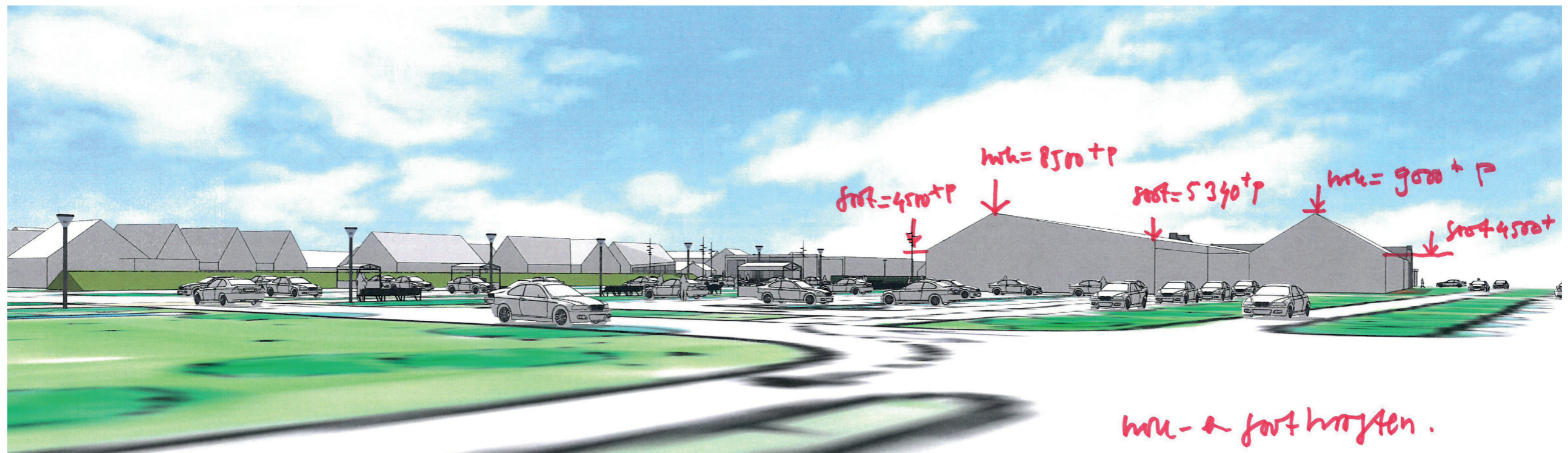
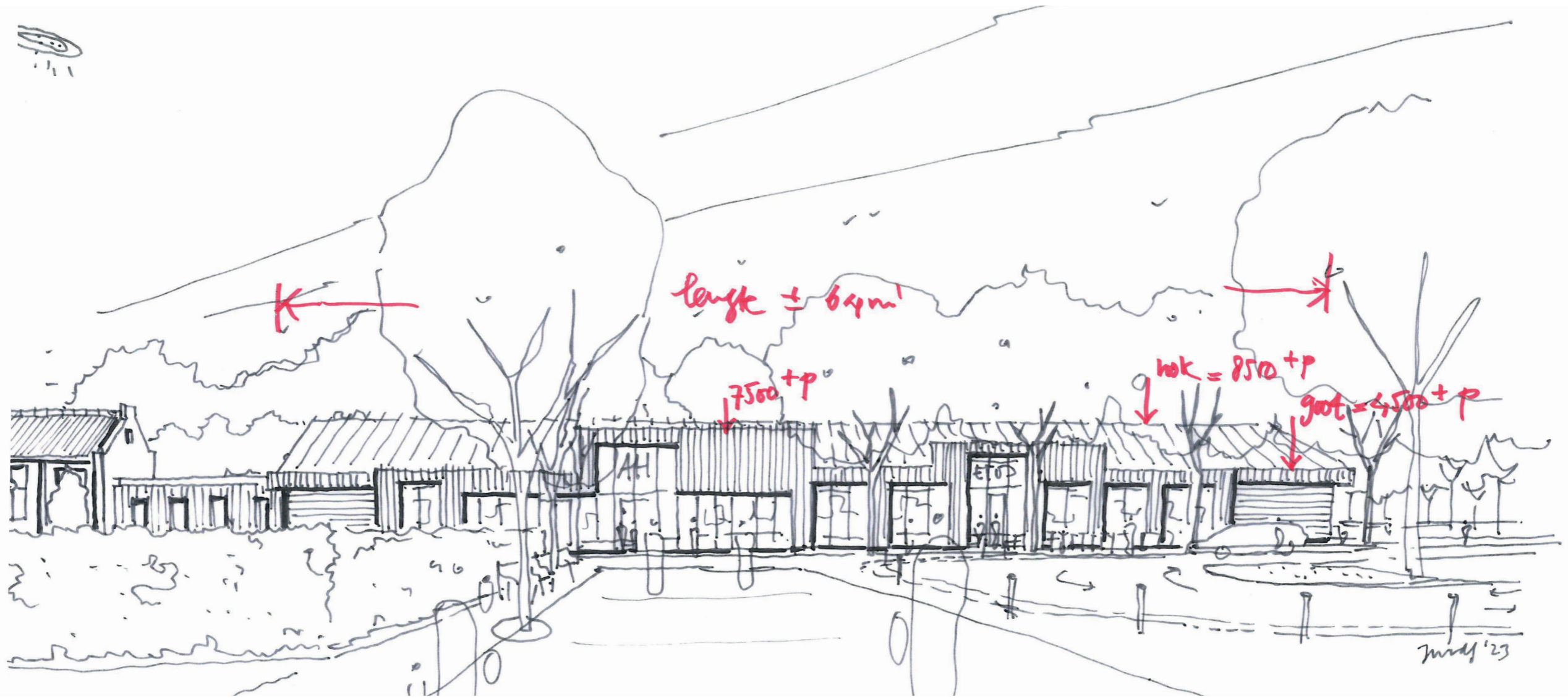
refereren aan voorhuis:
materialen keramische dakpannen en
metselwerk



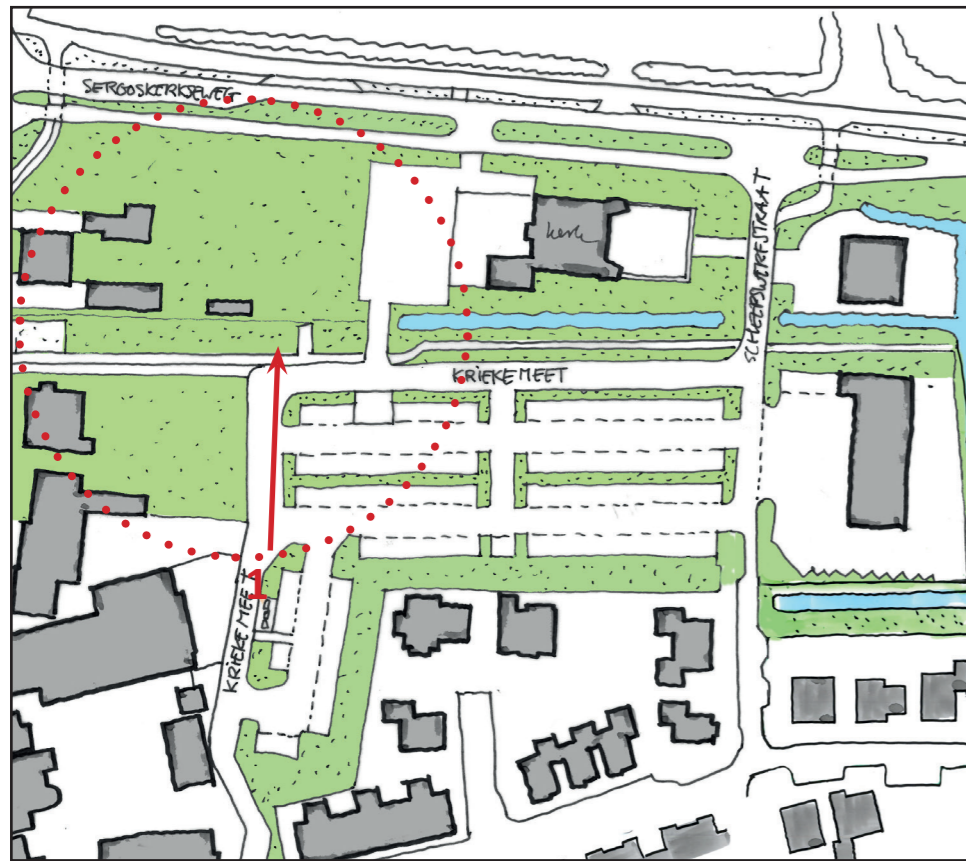
herkenbare kopgevel:
materialen keramische dakpannen en
metselwerk



ensemble voorhuis-schuur



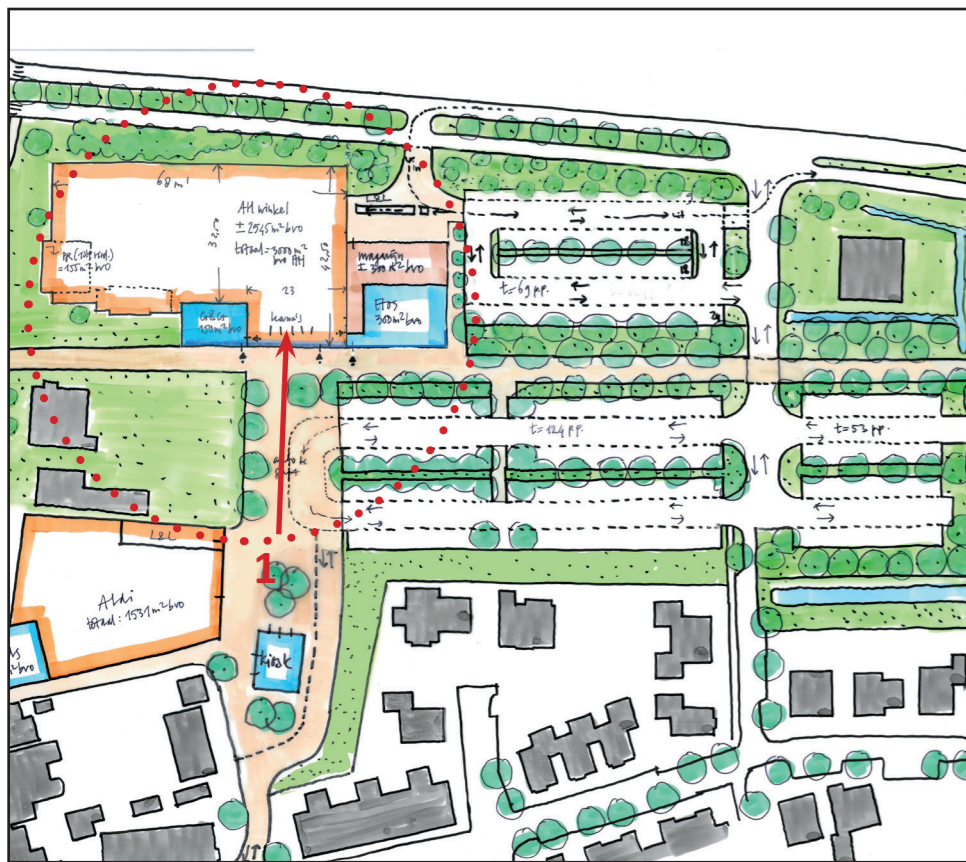
nok- en goothoogten



bestaand



impressie 1 op Kriekemeet bestaand

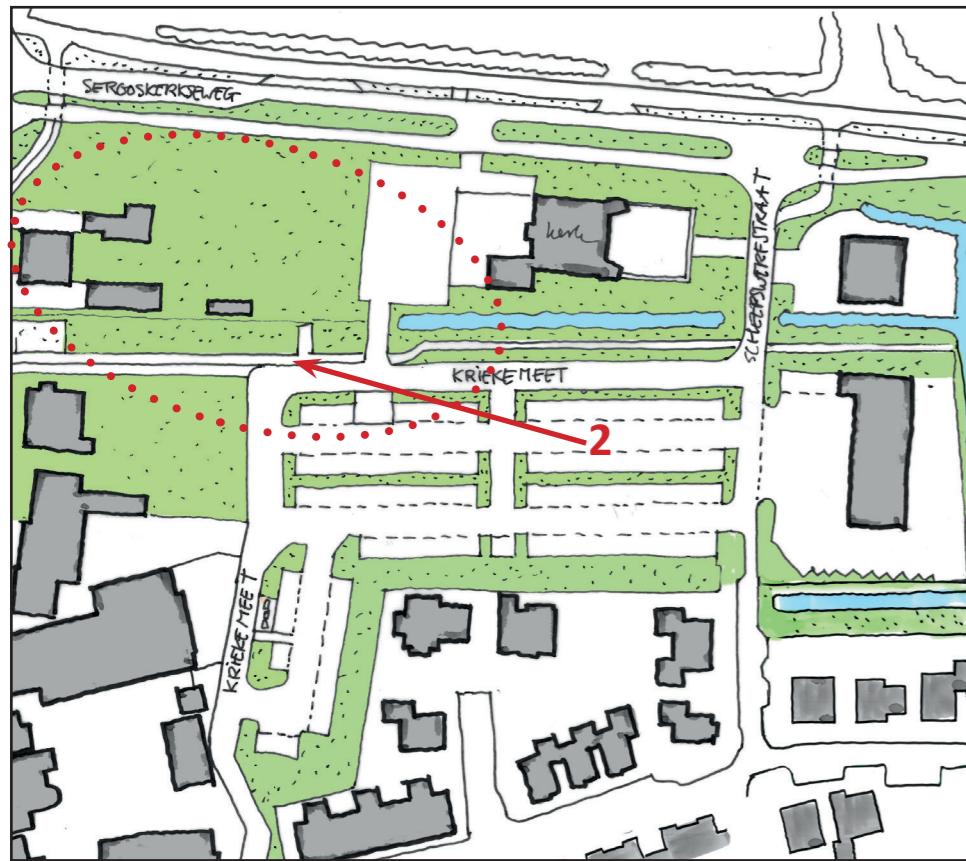


nieuw



impressie 1 op Kriekemeet nieuw

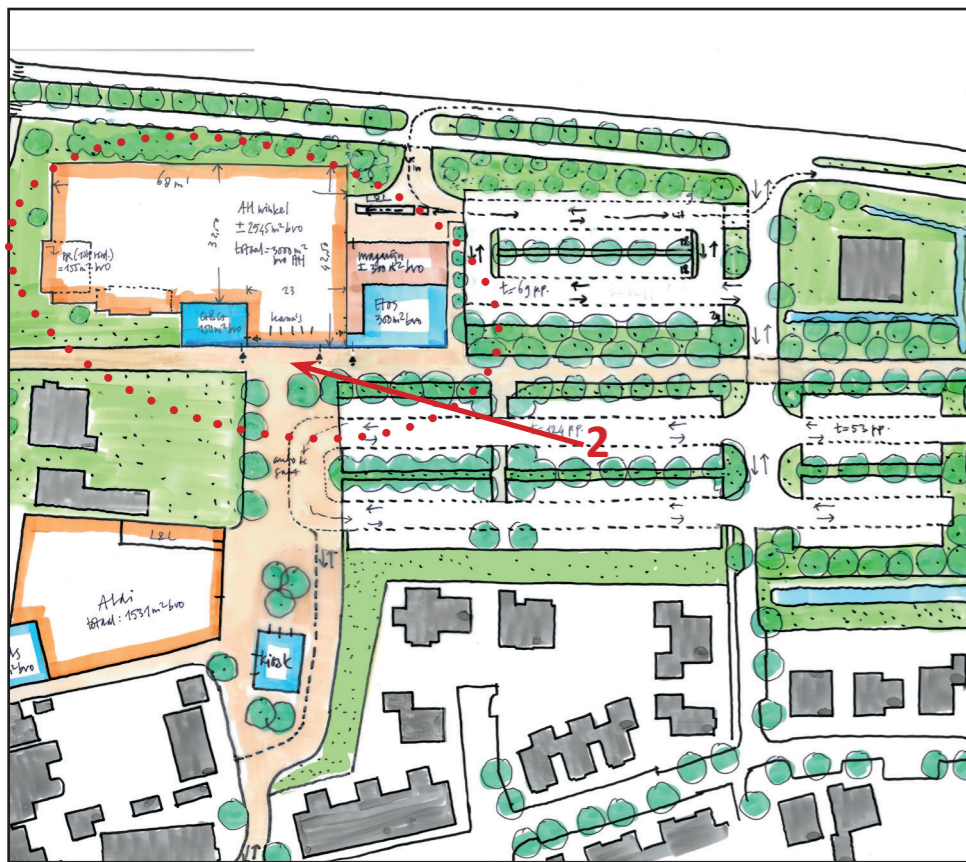
zicht op Kriekemeet



bestaand



impressie 2 zicht op Kriekemeet bestaand

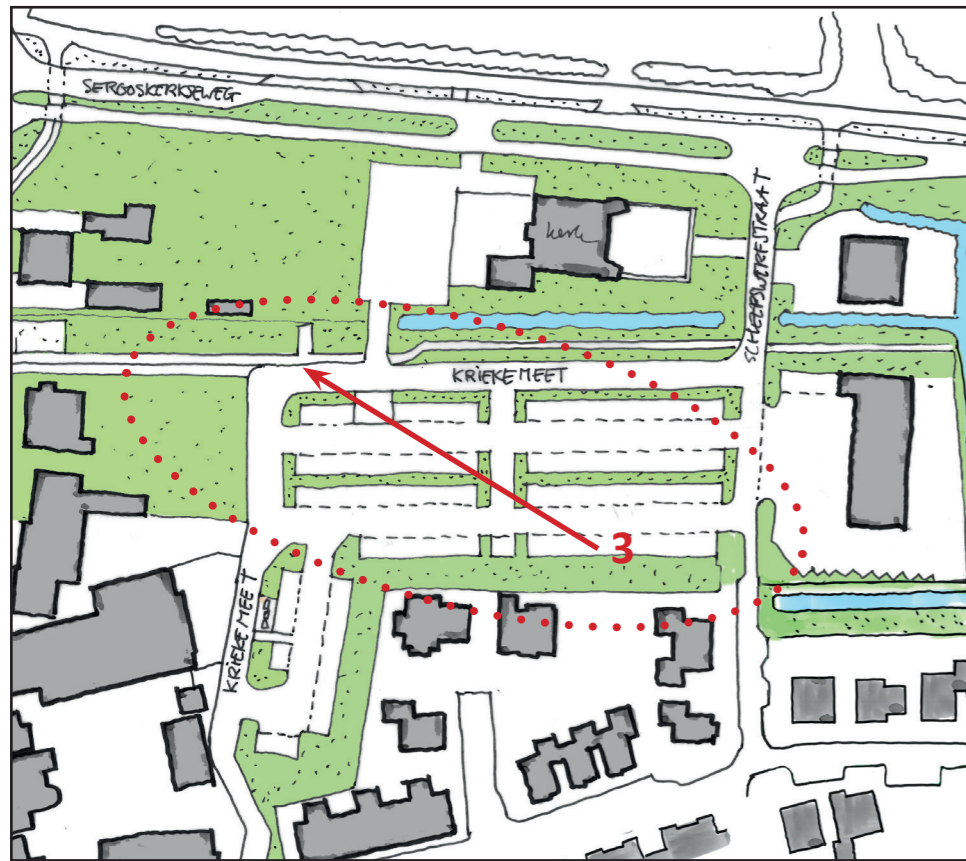


nieuw



impressie 2 zicht op Kriekemeet nieuw

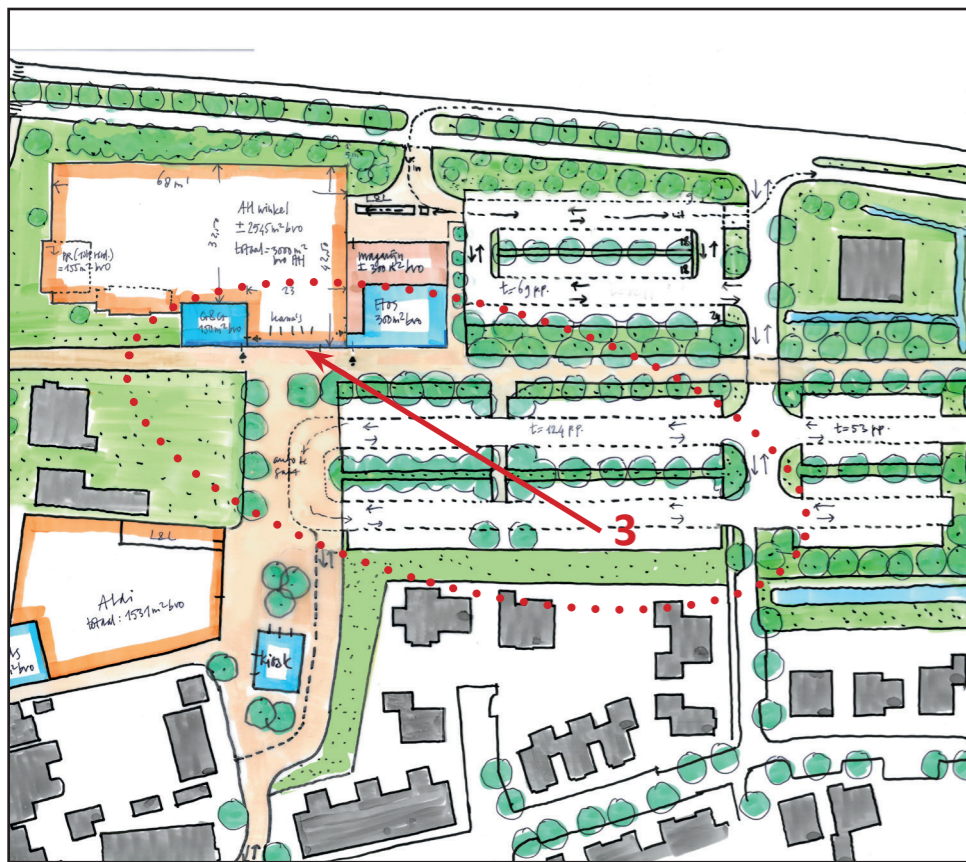
zicht op Kriekemeet



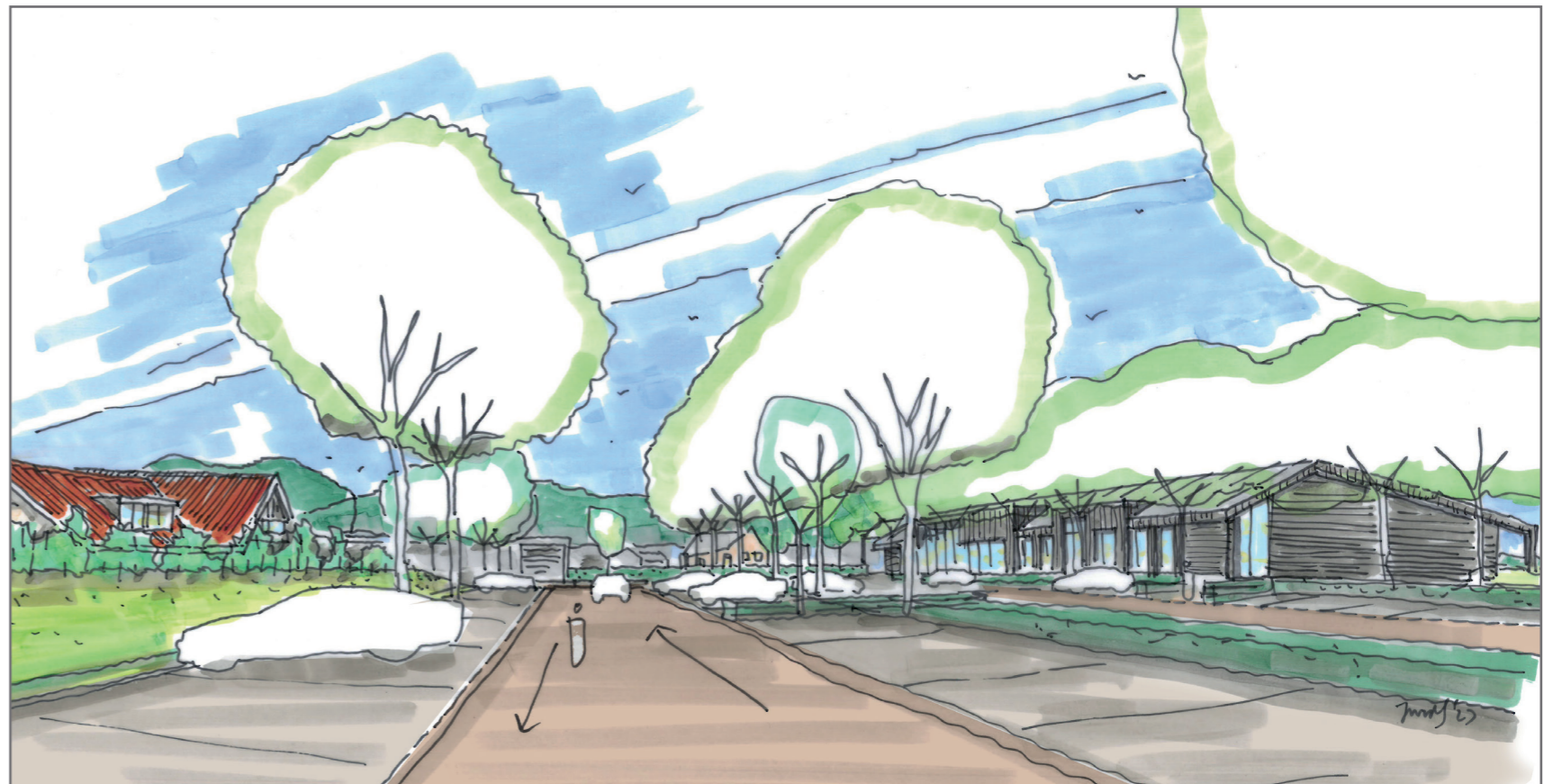
bestaand



impresie 3 zicht vanaf achtertuinen Boomweide op Kriekemeet bestaand

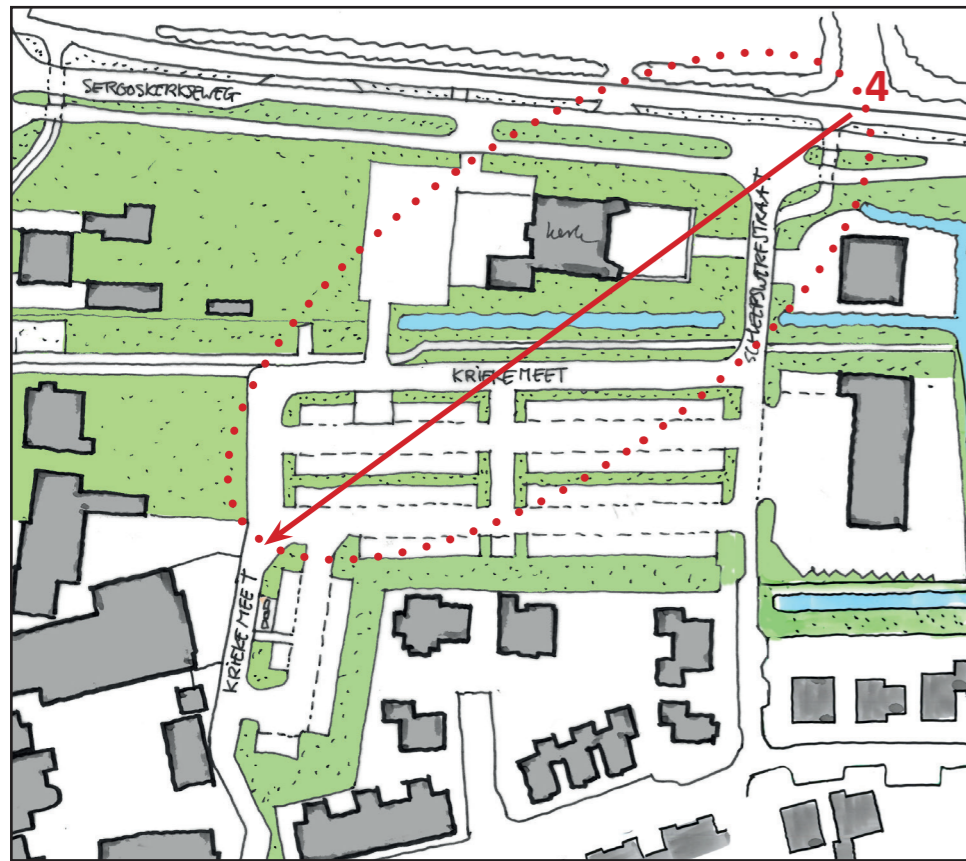


nieuw



impresie 3 zicht vanaf achtertuinen Boomweide op Kriekemeet nieuw

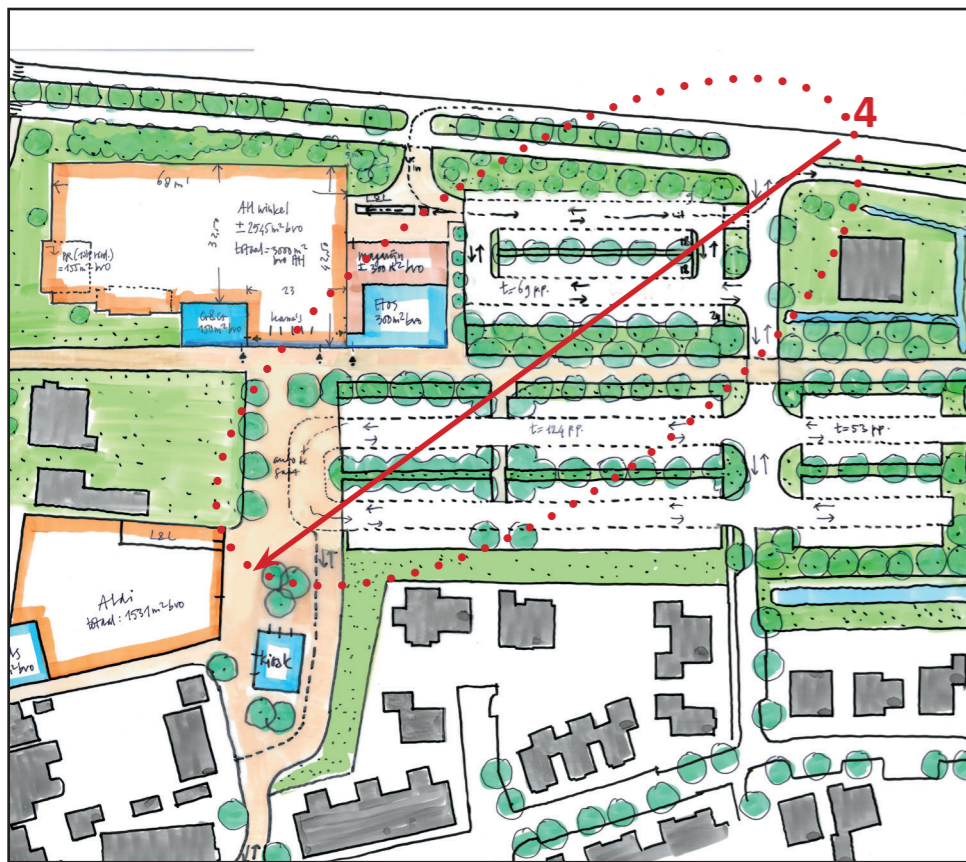
zicht vanaf achtertuinen Boomweide op Kriekemeet



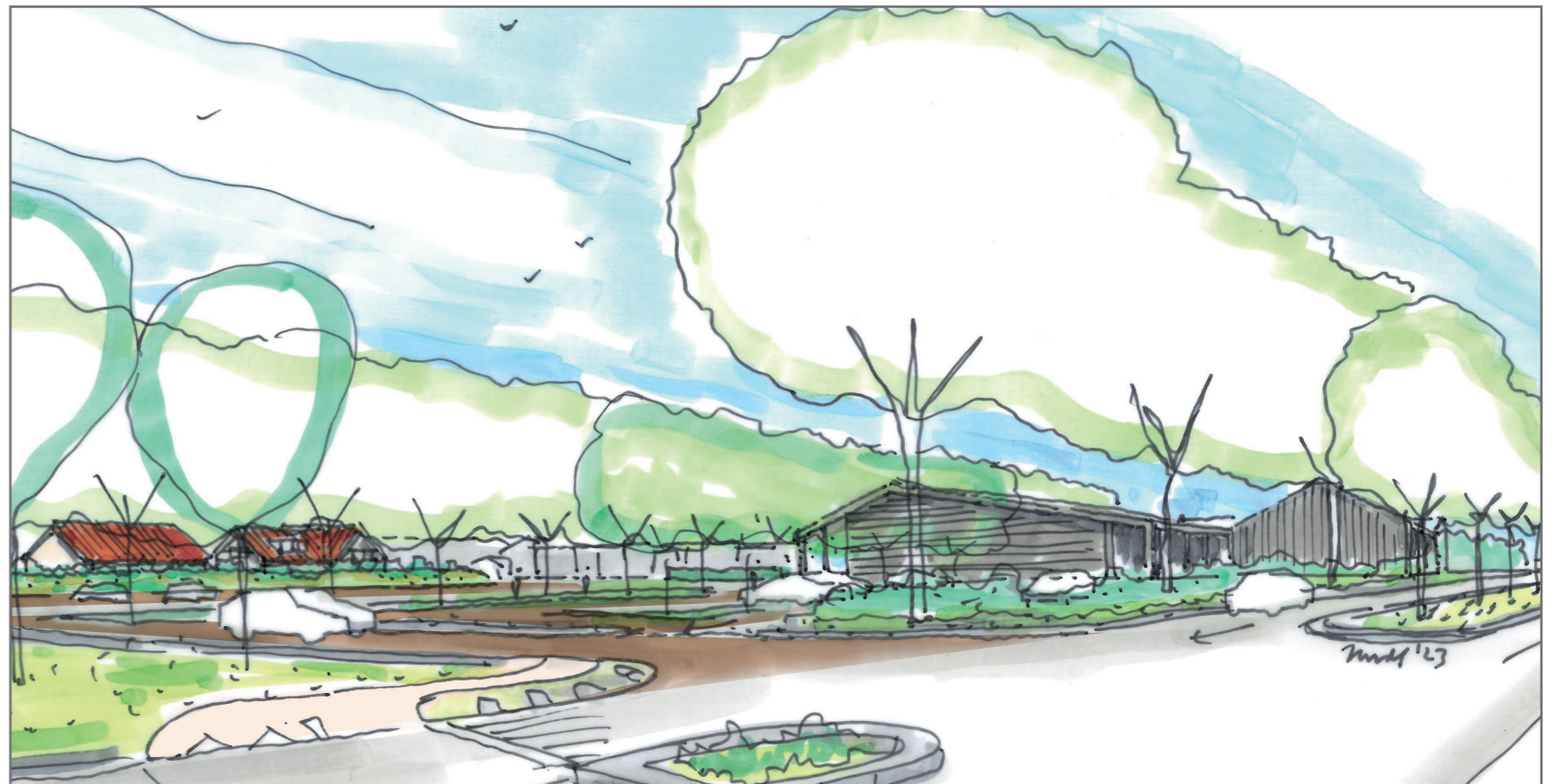
bestaand



impressie 4 zicht vanaf Serooskerkseweg op Kriekemeet bestaand

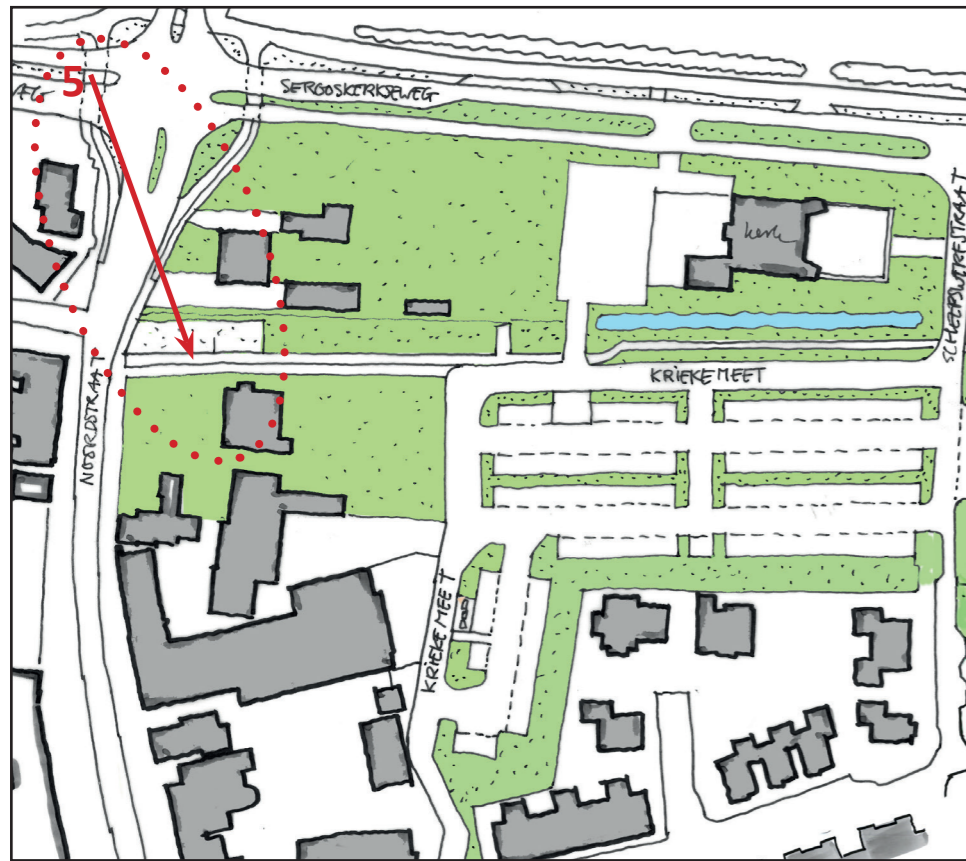


nieuw



impressie 4 zicht vanaf Serooskerkseweg op Kriekemeet bestaand

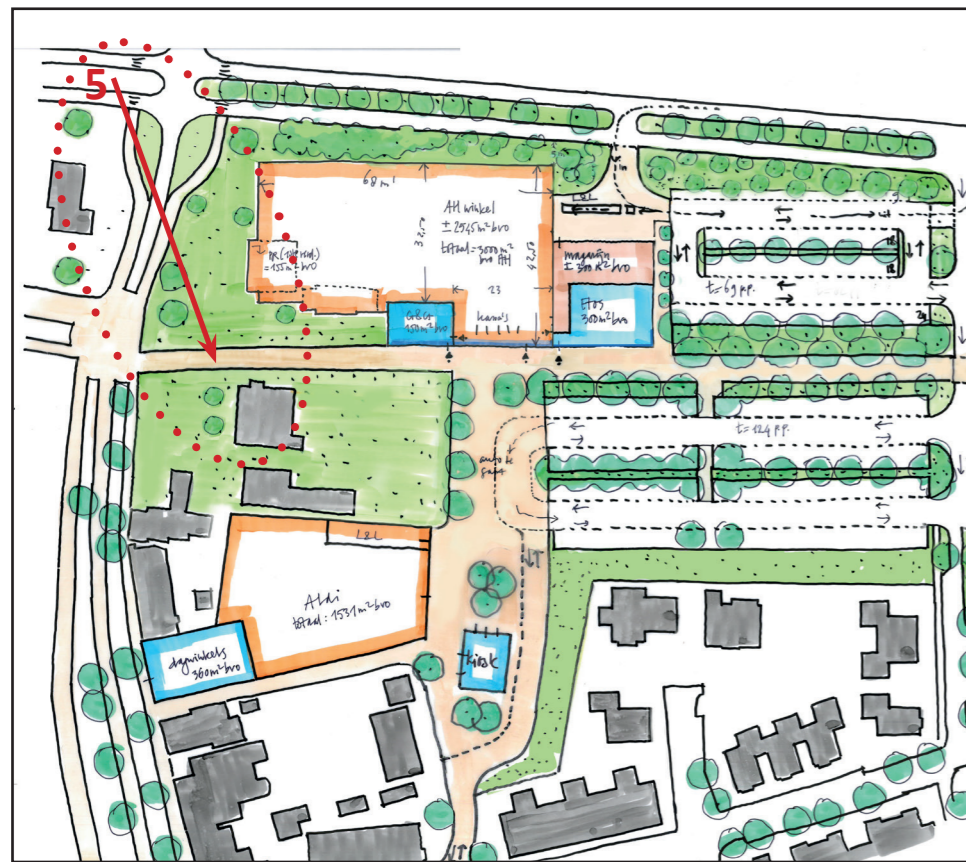
zicht vanaf Serooskerkseweg op Kriekemeet



bestaand



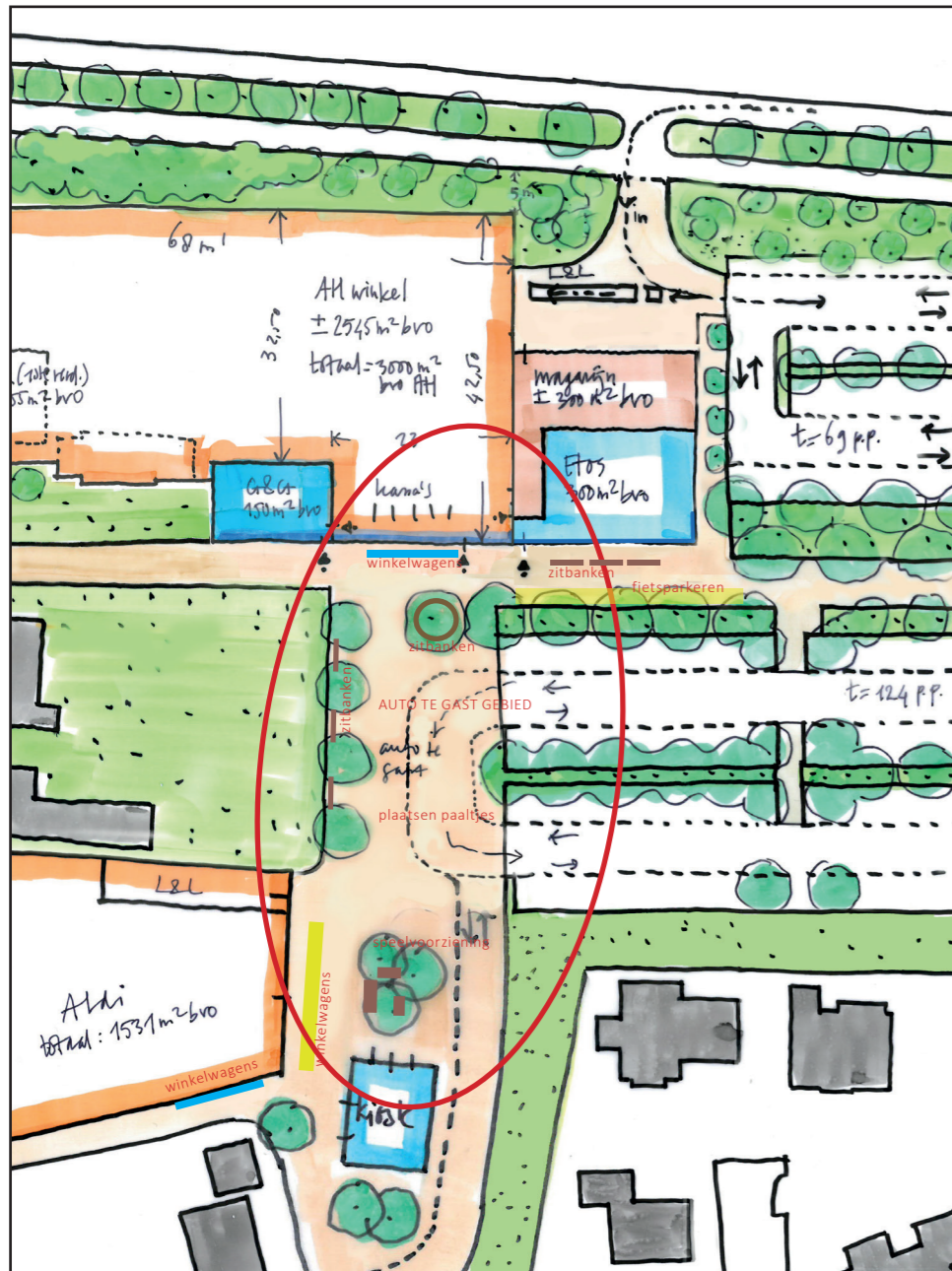
impresie 5 hoek Serooskerkweg-Noordstraat bestaand



nieuw



impresie 5 hoek Serooskerkweg-Noordstraat nieuw



aanbrengen van paaltjes tpv Aldi, creëren van venstertijden



zone tbv fietsparkeren op voorplein winkels



auto te gast gebied, afbakening met paaltjes



suggesties inrichting voorplein tbv spelen, fietsparkeren, verblijven, vergroening

referenties voorplein nieuwe winkels

PROCESSTAPPEN (2024)

- Presenteren voorkeursvariant aan stakeholders, omgeving en dorp.
- Stikstofberekening op hoofdlijnen (gebruiksfase).
- Uit dit proces komt een voorkeursvariant, die middels een raadsvoorstel in procedure gebracht zal worden. Pas nadat de gemeenteraad dit raadsvoorstel heeft vastgesteld kunnen college en initiatiefnemer verder met het proces.
- Ruimtelijke en financiële haalbaarheid dienen op basis van een intentieovereenkomst verder onderzocht te worden.

