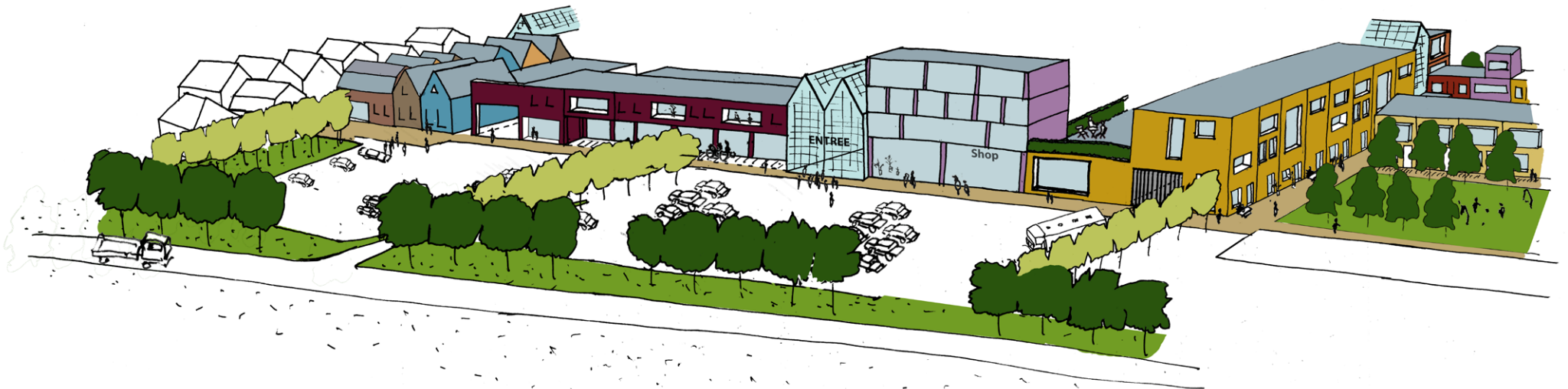


Beeldkwaliteitsplan Streekhof Fase 4



Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017



STEDENBOUW
& STRATEGIE

BEELDKWALITEITSPLAN

STREEKHOF FASE 4

December 2016

Vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2017

Urhahn | stedenbouw & strategie
in opdracht van Gemeente Stede Broec

INHOUD

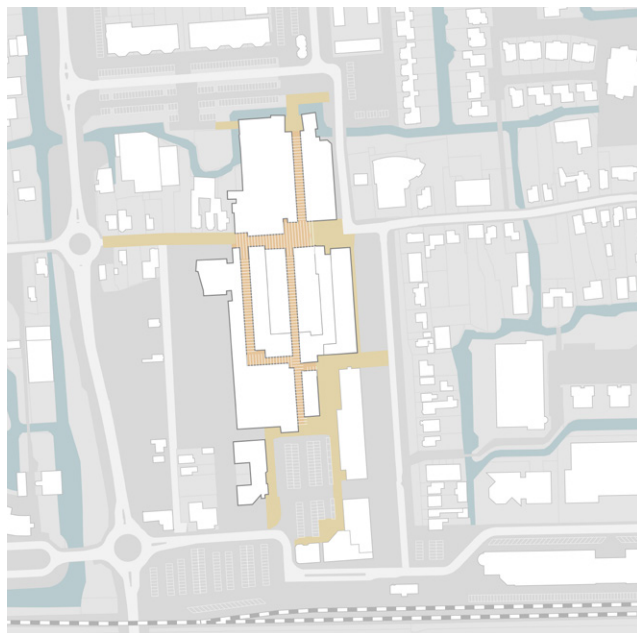
- 1. Stedenbouwkundige ambitie**
- 2. Stedenbouwkundige regels**
- 3. Exterieur: dorps karakter met natuurlijke, warme kleuren en materiaal**
- 4. Interieur, samenhang met andere fasen**
- 5. Eenheid in openbare ruimte**

1.STEDENBOUWKUNDIGE AMBITIE

VAN WINKELCENTRUM NAAR DORPSCENTRUM

De gemeente Stede Broec werkt op dit moment aan de kwaliteitsverbetering van Het Streekhof. De ambitie is om dit winkelcentrum en de omgeving te transformeren tot een aantrekkelijk dorpscentrum. Dit zegt iets over de functies, de uitstraling van Het Streekhof in de toekomst en de inrichting van de openbare ruimte. Dit vraagt om een goede ruimtelijke inpassing, een goede overgang tussen de schaal en maat van het Streekhof en de dorps schaal van de omliggende bebouwing, logische (historische) routes en een interessante mix van functies: winkelen, wonen en horeca. Het streven is om te komen tot een duurzame afronding van Het Streekhof. De stedenbouwkundige visie die in juni 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad is de basis voor de plannen.

Huidige situatie



DE STEDENBOUWKUNDIGE VISIE SAMENGEVAT

- Een westelijke uitbreiding (fase 4) met een oost-westgerichte passage aansluitend op zuidelijk 'versplein';
- Een nieuwe markante entree aan de westzijde;
- Minimaal 2.000m² bvo uitbreiding winkeloppervlak;
- Entree van alle winkelunits in de nieuwe passage;
- Doorbraak tussen fase 1 en de uitbreiding;
- Expeditie aan noord- en zuidzijde van uitbreiding;
- Een aantrekkelijk westelijk front als nieuwe voorkant;
- Bij voorkeur woningen (max. 2 lagen) boven de winkels;
- Eenheid in sfeer & materialisatie en een dorpse, kleinschalige uitstraling.

Daarnaast is met de ontwikkelaars overeengekomen dat er maximaal drie lagen wonen boven het zuidwestelijke bouwblok mogelijk is (ten zuiden van de nieuwe passage).

Tevens is voorzien in een groot parkeerterrein (de zgn. fase 6) en een verdere woonontwikkeling / afronding van het dorpsplein en het winkelcentrum op termijn (de zgn. fase 5).

Fase 5 betreft het deel ten zuiden van Het Streekhof tussen Stuifbergenlaan en dorpsplein. Hier zijn aantrekkelijke hoogwaardige woonvormen mogelijk. Kansrijk zijn met name seniorenwoningen of kleine gezinswoningen met mooie binnenhoven en voorkanten aan het dorpsplein.

De stedenbouwkundige visie samengevat



Impressie fase 5



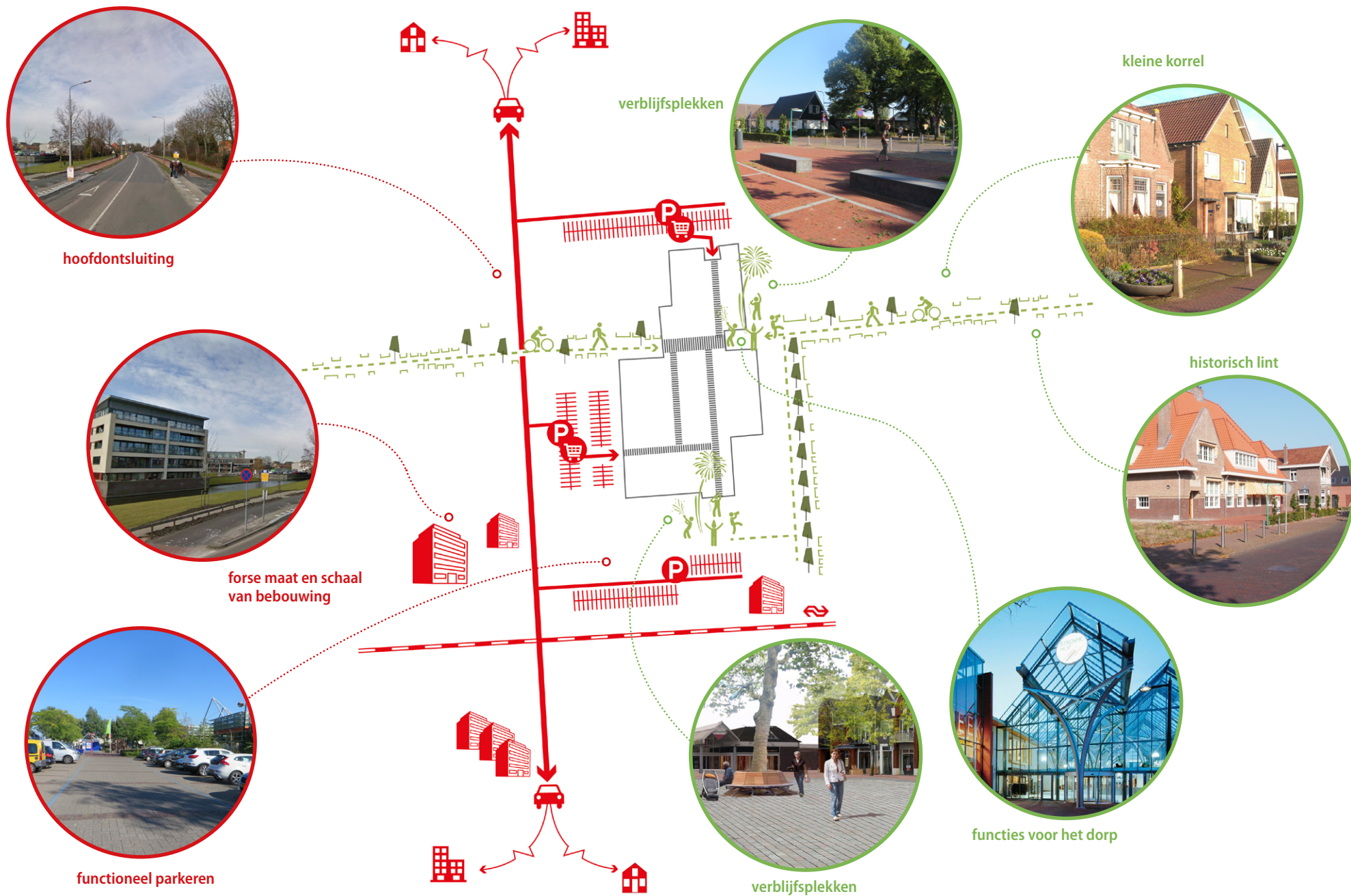
AMBITIE: TWEE WERELDEN

Een belangrijk onderdeel van de ambitie is het onderscheid in 'twee werelden'. Het dorpsplein krijgt een dorps schaal en inrichting die aansluit bij die van het historische lint Zesstedenweg / Hoofdstraat. Het primaat ligt hier bij de wandelaar en fietser, de auto is 'te gast'. De inrichting en architectuur refereren aan historische sfeer. De andere wereld is de 'meer functionele wereld'. Meer nadruk op de auto-ontsluiting, een andere maat en uitstraling. Gebieden die goed functioneren, maar tegelijkertijd wel ruimtelijke kwaliteit en een uitstraling hebben die aansluit bij het moderne Stede Broec. Het Rigtershof en de kantoorvilla's ten zuiden van het spoor passen in dit beeld. De drie functionele parkeerterreinen (Fase 6, De Tuin en P&R) en uiteraard ook de uitbreiding van fase 4, horen ook bij deze belevingswereld. In fase 4 komen beide werelden samen: de kleinschaligheid van de Zesstedenweg en de functionele, grotere schaal van de uitbreiding.

Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt op dit moment op verschillende fronten gewerkt aan Het Streekhof:

- De openbare ruimte wordt aangepakt. Voor het dorpsplein en het nieuw parkeerterrein ten oosten van het gemeentehuis is een V.O. ontwikkeld. Voor de overige delen van de openbare ruimte, met name het westelijke nieuwe parkeerterrein, is een schetsontwerp gemaakt. Dit dient nog uitgewerkt te worden.
- Er is een intentieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partijen voor fase 4. Hierin is voorzien in een uitbreiding van het winkelcentrum met ruimte voor onder andere een nieuwe discountsupermarkt, herontwikkelingsruimte voor Smit Tweewielers, extra m2 bvo voor aanvullende winkels, woningen boven de winkels en een nieuwe hoofdentree van Het Streekhof.

Dit beeldkwaliteitsplan fungeert als kader voor de nieuwbouw in fase 4 (en de horeca-ontwikkeling aan het dorpsplein).



DRIE MODELLEN

Er is onderzocht wat een wenselijk stedenbouwkundig beeld is, aansluitend bij de stedenbouwkundige visie. Hiertoe zijn drie modellen ontwikkeld. Het model 'aaneenschakeling' sluit qua schaal en maat het beste aan bij de stedenbouwkundige visie. Hierin kunnen de wensen van de ontwikkelaar ook goed een plek krijgen. Dit model vormt de basis van dit beeldkwaliteitsplan.

Model 1. Dorps

Ambitie:

- Kleine schaal en maat (kenmerkend voor historische lint en woonwijken)
- Functionele mix (wonen, winkelen, ontmoeten)

Positieve aspecten:

- Aansluitend op schaal, maat, materiaal en architectuur historische context (baksteen, dakkappen, etc.)
- Schaalverkleining, ook in buitenruimte
- Herbergzame omgeving

Negatieve aspecten:

- Voorzetgevel bij grote volumes
- Aldi lastig in te passen
- Vraagt om overal functies en entrees in de plint
- Schaalverkleining buitenruimte

Model 2. Eenheid

Ambitie:

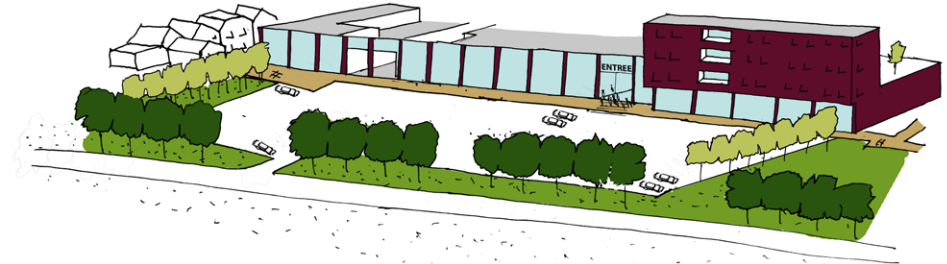
- Grootchalig en functioneel
- Gevel ontwerpen als eenheid
- Buitenruimte vormt één geheel samen met gebouw
- Tussenruimten en entree maken deel uit van de gevel

Positieve aspecten:

- Ontwerp als een geheel; als eenheid
- Functioneel winkelcentrum
- Reageert op bebouwing overzijde Burgemeester Stuifbergenlaan

Negatieve aspecten:

- Te grote schaal, past niet in context
- Functionele, schrale parkeerplaats



Model 3. Aaneenschakeling • voorkeursmodel •

Ambitie:

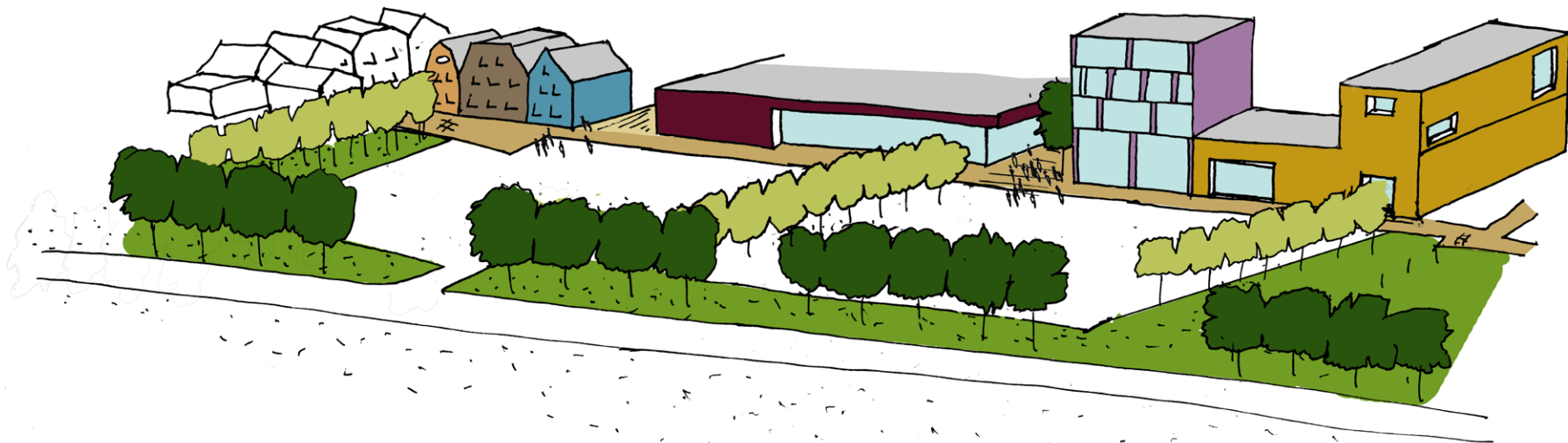
- Losse gebouwen, ieder gebouw staat op zichzelf
- Gebouw en openbare ruimte vormen een eenheid
- Verschillende sferen mogelijk
- Passage heeft maat nodig i.v.m. beeld losse gebouwen

Positieve aspecten:

- Kleinschalig op parkeerplaats
- Kleine schaal nabij Zesstedenweg
- Flexibel
- Reageert op bebouwing overzijde Burgemeester Stuijbergenlaan
- Plan anticipeert op fase 5

Negatieve aspecten:

- Voorkom blinde gevels / afgeplakte ramen



2.STEDENBOUWKUNDIGE REGELS

THEMA'S

Het model 'aaneenschakeling' fungeert als uitgangspunt. In dit deel is dieper ingegaan op een aantal thema's.

Routing & entrees

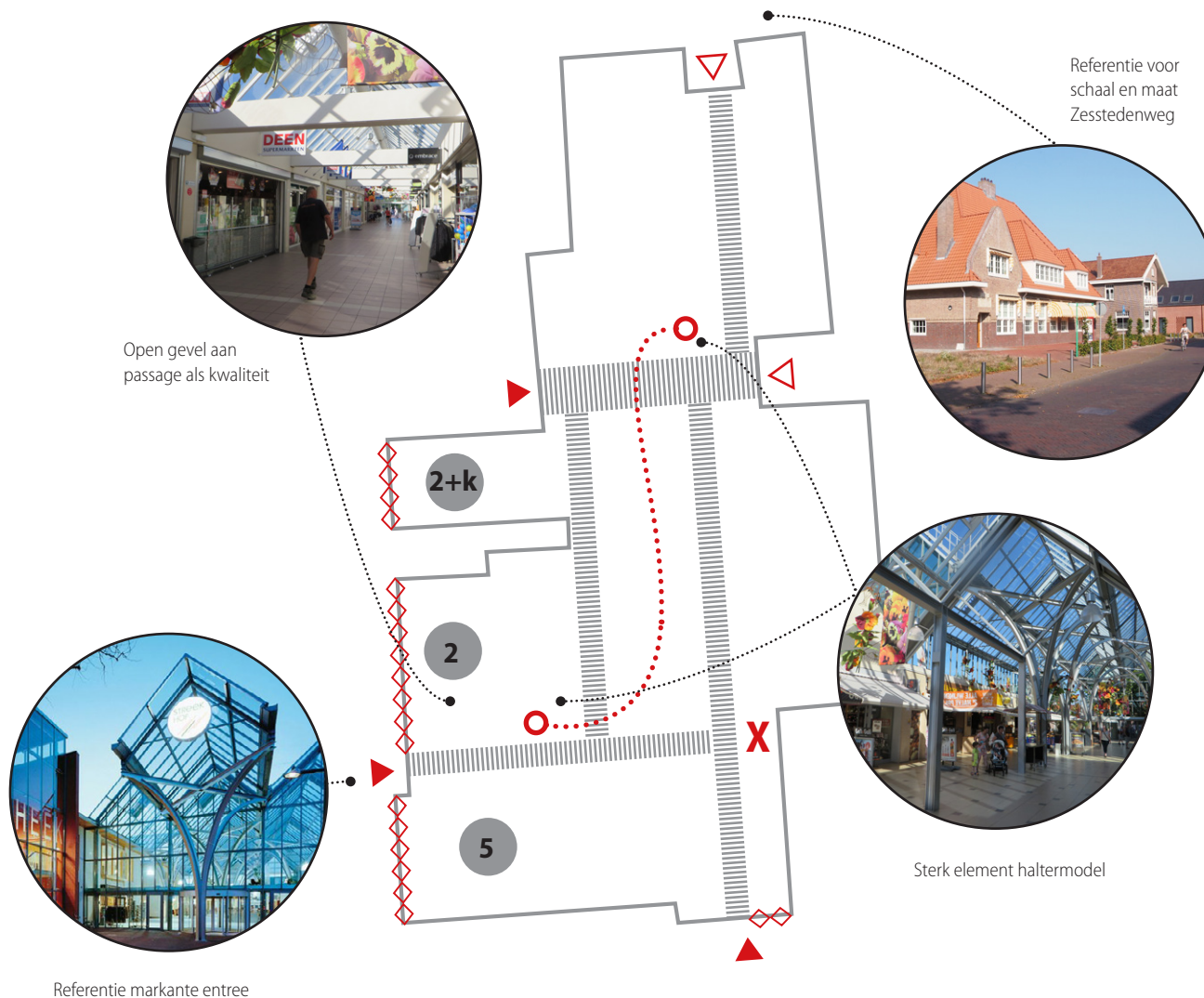
- Versterking van haltermodel (supermarkten en twee 'verspleinen') door strategische ligging entrees
- ▲ Opwaarderen entree dorpsplein
- ▶ Nieuwe markante entree fase 4
- ▶ Eenheid nieuwe entree en (aan te pakken) entrees bij dorpsplein en Zesstedenweg, architectuur die aansluit bij bestaande entrees
- X Sluiten oostelijke entree nabij Blokker t.b.v. loopstromen via dorpsplein
- ▷ Overige entrees

Oriëntatie & plint

- ◇◇ Programma aan openbare ruimte of transparante plint is gewenst, dit leidt tot aantrekkelijkere, levendigere en veiligere straten en pleinen.

Hoogte & massa

- Schaalverkleining van Streekhof gewenst zodat meer aansluiting met dorp ontstaat
- Hoogten aansluiten bij omgeving:
 - Zesstedenweg: tot twee lagen met kap toegestaan
 - Aldi-blok: tot twee lagen toegestaan
 - Zuidwestelijk blok: tot vijf lagen toegestaan

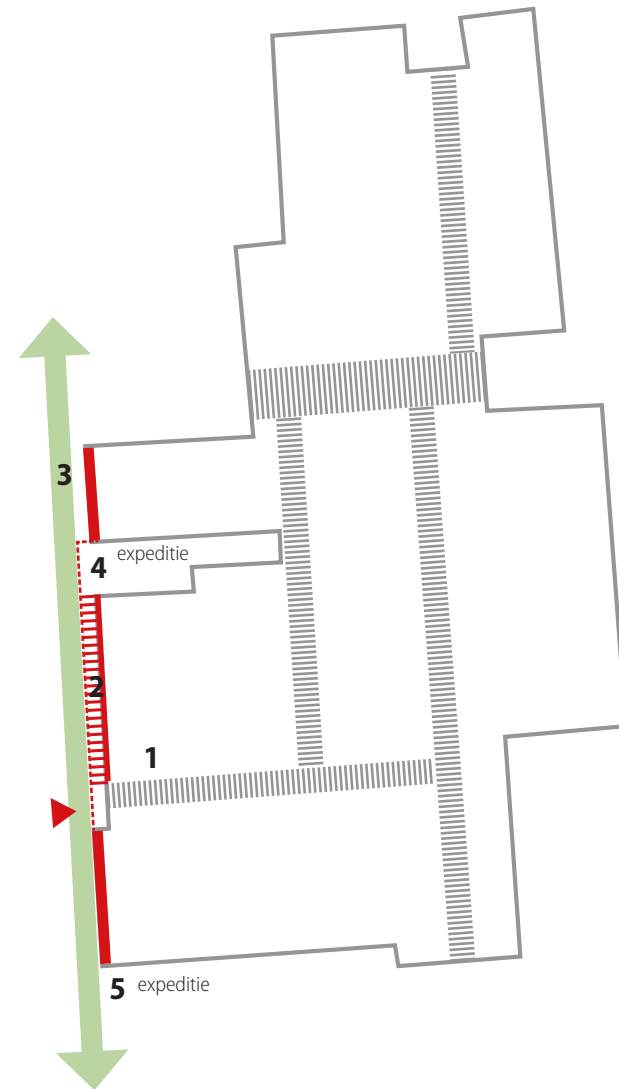


Inpassing & expeditie Aldi-blok

- 1 Entree Aldi in de passage met volledig open front (avonds afsluitbaar)
- 2 Zone onder luifel voor fietsen en winkelwagens
- 3 Doorgaande voetgangerszone van 4m
- 4 Expeditie ten noorden van bebouwing
- 4 Loading dock mag tot maximaal 3m uit rooilijn komen; in dezelfde lijn als overkapping voor Aldi
- 4 Afsluitbaar loading dock en bevoorradingszone voor aanliggende winkels, eenheid met architectuur van Aldi-blok

Inpassing & expeditie zuidwestelijk blok

- 1 Entrees in de passage
- 3 Doorgaande voetgangerszone van 4m
- 5 Expeditie ten zuiden van bebouwing
- 5 Als fase 5 is gerealiseerd: afsluitbaar loading dock / expeditiestraat achter en/of onder de woonbebouwing van fase 5. Deze komt op of tegen de zuidkant van het zuidwestelijke blok te liggen.
- 5 De bevoorrading naar de expeditie-zone kan vooralsnog vanaf het zuiden plaatsvinden. Als fase 5 is gerealiseerd wordt dit lastig. Dan is bevoorrading via de westelijke ontsluiting / parkeerplaats fase 6 gewenst. Aandachtspunt is dan veiligheid i.r.t. manoeuvrerende vrachtauto's. Venstertijden zijn dan een oplossing.



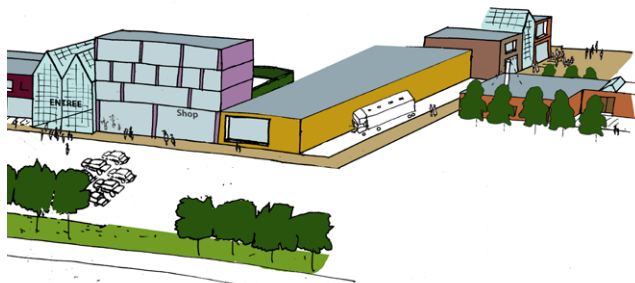
Wonen op het zuidwestelijke bouwblok

- Hoogte max 5 lagen
- Op het bouwblok ruimte voor appartementenstrip aan westzijde
- Grondgebonden woningen/boven-benedenwoning met voordeur aan straat zuidzijde (onderdeel fase 5):
 - Op het winkelvolumen en/of er tegenaan;
 - Dit levert aantrekkelijke woningen op;
 - Expeditiestraat in bouwblok;
 - Koppelen aan ontwikkeling fase 5;

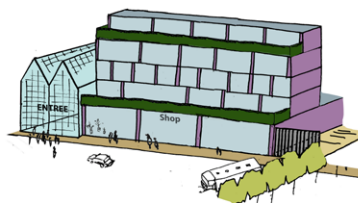
- Met de ontwikkeling van fase 4 dit niet onmogelijk maken: dit betekent dat de westelijke appartementen niet over volledige westzijde bebouwd kunnen worden. Aan de zuidzijde dient nog ruimte beschikbaar te zijn voor het zuidelijke wonen en bijbehorende buitenruimte;
- Fase 4 constructief zodanig ontwerpen dat deze bebouwing mogelijk is.

Het hier links geopperde voorstel met drie lagen appartementen boven een winkelplint verdient de voorkeur. Een alternatief is om in fase 4 woningen in vier bouwlagen boven de winkelplint te realiseren, aan de volledige westzijde van het zuidwestelijk blok. Hier is ruimte voor 5 appartementen per bouwlaag. Dit leidt tot 20 appartementen met balkons aan de westzijde. De 1e en bovenste woonlaag krijgen daktuinen op het westen, de woningen liggen daarom iets terug ten opzichte van de rooilijn van het begane grond-winkelblok. Deze woningen beperken de ontwikkelmogelijkheden in fase 5 niet onnodig.

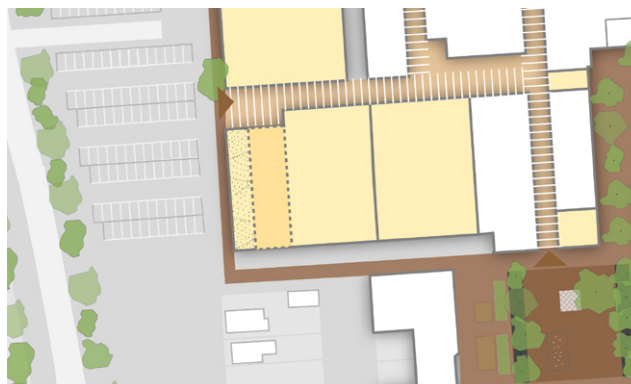
Zuidwestelijk blok fase 4, voorkeursmodel



Zuidwestelijk blok fase 4 alternatief met extra bouwlaag voor woningen



Zuidwestelijk blok fase 5



OVERZICHT STEDENBOUWKUNDIGE REGELS

Bouwblok Smit

- Aansluiten bij historisch karakter
- Hoogte max. 2 lagen + kap
- Entrees aan Zesstedenweg en westzijde
- Expeditie aan zuidzijde
- Bebouwing in rooilijn
- Transparante plint
- (Mede) vormgeven aan nieuwe entree Streekhof

Laden en lossen

- Tussen ruimte Aldi-blok en bouwblok Smit
- Eenheid met Aldi
- Bouwblokken afzonderlijk herkenbaar
- Afsluitbaar

Aldi-blok

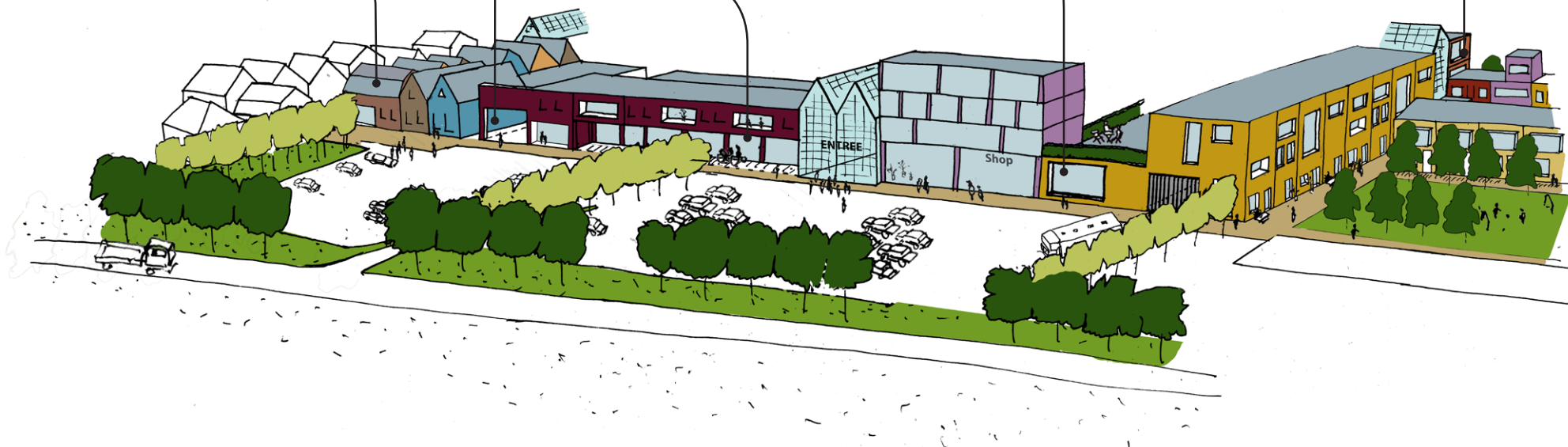
- Hoogte max. 2 lagen
- Entree Aldi in passage
- Overkapping / bebouwing in rooilijn
- Transparante plint / niet afplakken

Zuidwestelijk bouwblok

- Hoogte max. 4 lagen
- Voorkant woningen aan zuidzijde (eventueel gekoppeld aan fase 5)
- Appartementen aan westzijde, entree westzijde
- Bebouwing in rooilijn
- Transparante plint / niet afplakken

Nieuwbouw dorpsplein (horeca)

- Hoogte max. 2 lagen
- Entree en terras zuidzijde
- (Mede) vormgeven aan nieuwe entree Streekhof



3.EXTERIEUR: DORPS KARAKTER MET NATUURLIJKE, WARME KLEUREN EN MATERIAAL

OVERZICHT REGELS EXTERIEUR

Algemeen

- Hoge plint min. 4 meter
- Aandacht voor het detail (belangrijke elementen zoals entree en ramen worden met zorg vormgegeven en gedetailleerd)
- Natuurlijke materialen en gebiedseigen kleuren
- Transparante plinten, niet afplakken
- Reclame-uitingen beperkt in de gevel, niet haaks op de gevel en bescheiden in omvang



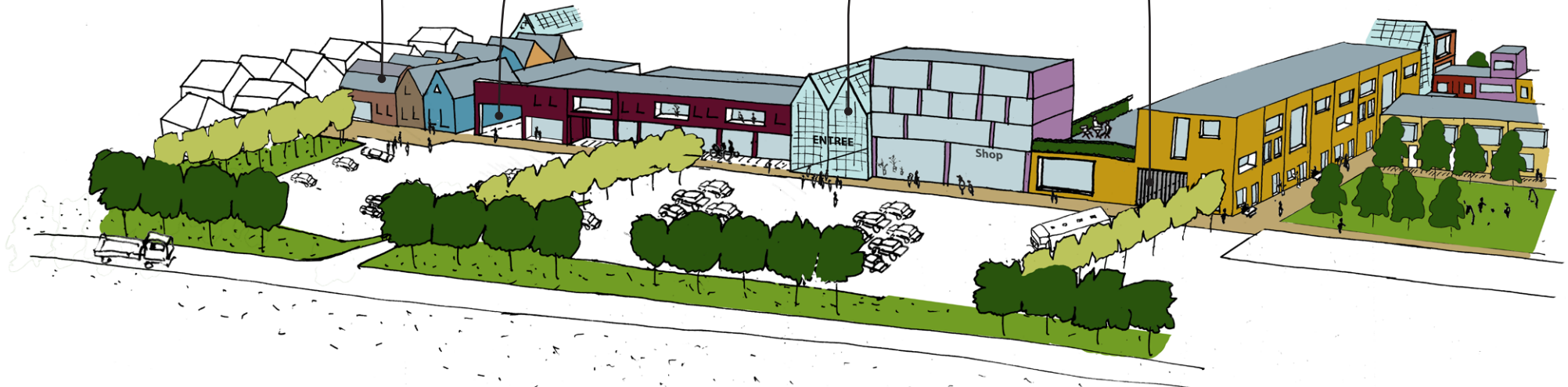
Natuurlijke materialen en gebiedseigen kleuren

Bouwblok Smit

- Verticale geleiding, aansluiten bij sfeer en kleinschaligheid Zesstedenweg
- Gebouw met kap haaks op de Zesstedenweg gewenst
- Natuurlijke materialen en natuurlijke (gebiedseigen) kleuren
- Entrees en ramen aan noord- en zuidzijde: geen blinde gevels

Entrees en expeditie

- Eén vormtaal voor alle nieuwe en op te waarderen entrees
- Expeditie onderdeel van gebouwen (zuidelijk eventueel op termijn) en afsluitbaar



4.INTERIEUR, SAMENHANG MET ANDERE FASEN

OVERZICHT REGELS INTERIEUR

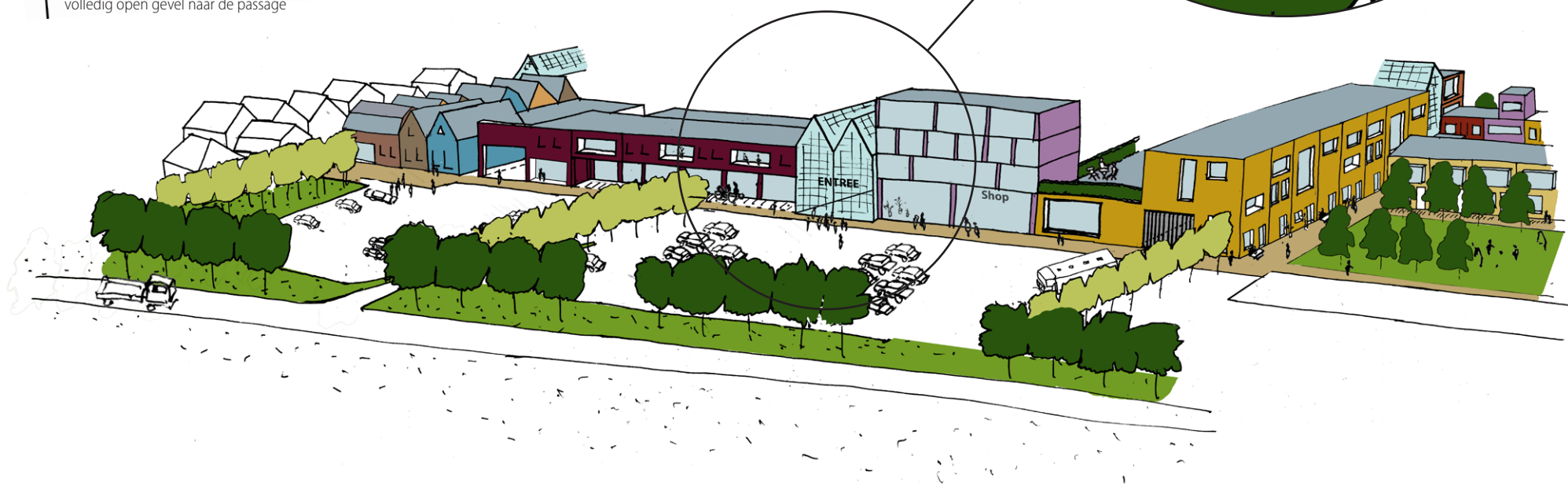
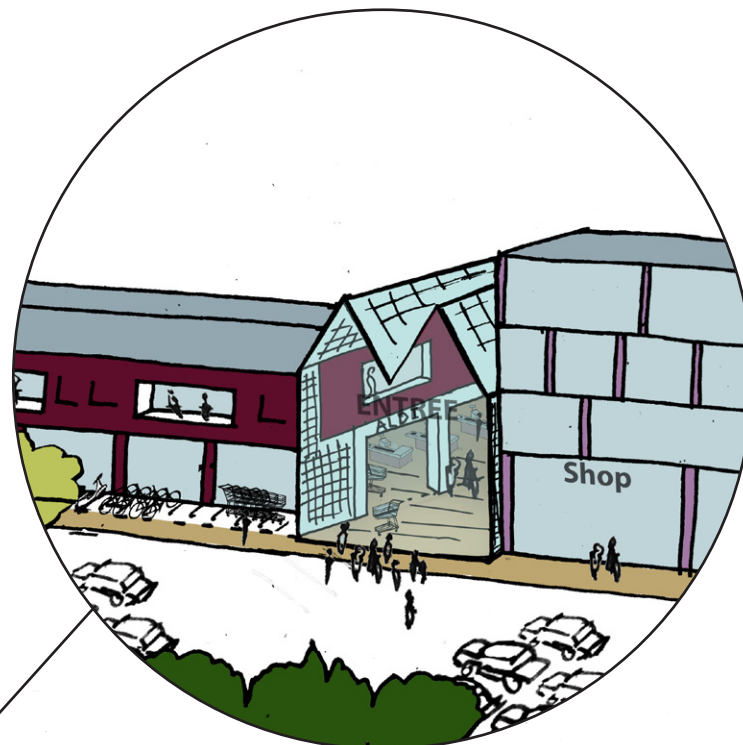
Algemeen

- Dak van passage glas
- Open kolommenstructuur (vaste kolombreedte)
- Eenduidige vormtaal, materiaalgebruik en meubilering
- Verbijzondering van centrale plekken (versplein)
- Kleuren vergelijkbaar met bestaande passage
- Bescheiden reclame-uitingen (geen afgeplakte plinten), conform fase 3



Westelijke entreegebied

- Glazen/transparant entreegebouw
- Afmetingen entreegebouw (min. 10m breed, circa 12m lengte en circa 8m hoogte)
- Entrees winkels aan passage
- Open kolommenstructuur (vaste kolombreedte)
- Transparante/open façades
- Plintheogte min. 4m
- Tochtdeur als onderdeel entree, vóór toegangen van winkels



5.EENHEID IN OPENBARE RUIMTE

OVERZICHT REGELS OPENBARE RUIMTE

Algemeen

- Als eenheid ontworpen
- Parkeerterrein fase 6: compartimentering met groen
- Vanaf Burg. Stuifbergenlaan zicht op Het Streekhof, wel mooie begeleidende beplanting langs de weg
- Doorgaande wandelroute van Zesstedenweg tot aan fase 5 van minimaal 4m

- Stallingszone voor Aldi: fietsen en winkelkarretjes 3 meter breed



Doorkijk fase 5

- Bebouwing aan zuidzijde zodanig ontwikkelen dat op termijn doorgaande wandelroute van dorpsplein naar parkeerterrein fase 6 ontstaat.



