

**Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
Zandput gebied, Serooskerke**



augustus 2024

Colofon

Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteit
Opdrachtgever: Gemeente Veere

Opgesteld door de afdeling Ruimtelijke Ont-
wikkeling van de Gemeente Veere

Conceptversie: augustus 2024





Inhoud

Inleiding	4
Opgave en Context	5
Stedenbouwkundig plan	12
Beeldkwaliteit	17

Inleiding

De gemeente is eigenaar van de gronden gelegen aan de Zandput te Serooskerke. Het college van B&W heeft besloten de haalbaarheid op deze locatie te onderzoeken voor een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) en school met kinderopvang. Het doel is om diverse maatschappelijke accommodaties kwalitatief en duurzaam te clusteren in de Zandput. Dit betreft de school De Wegwijzer, de kinderopvang Walcheren, de gymzaal en het dorpshuis. De MFA direct grenzend aan het zwembad en de natuurspeeltuin.

Doel

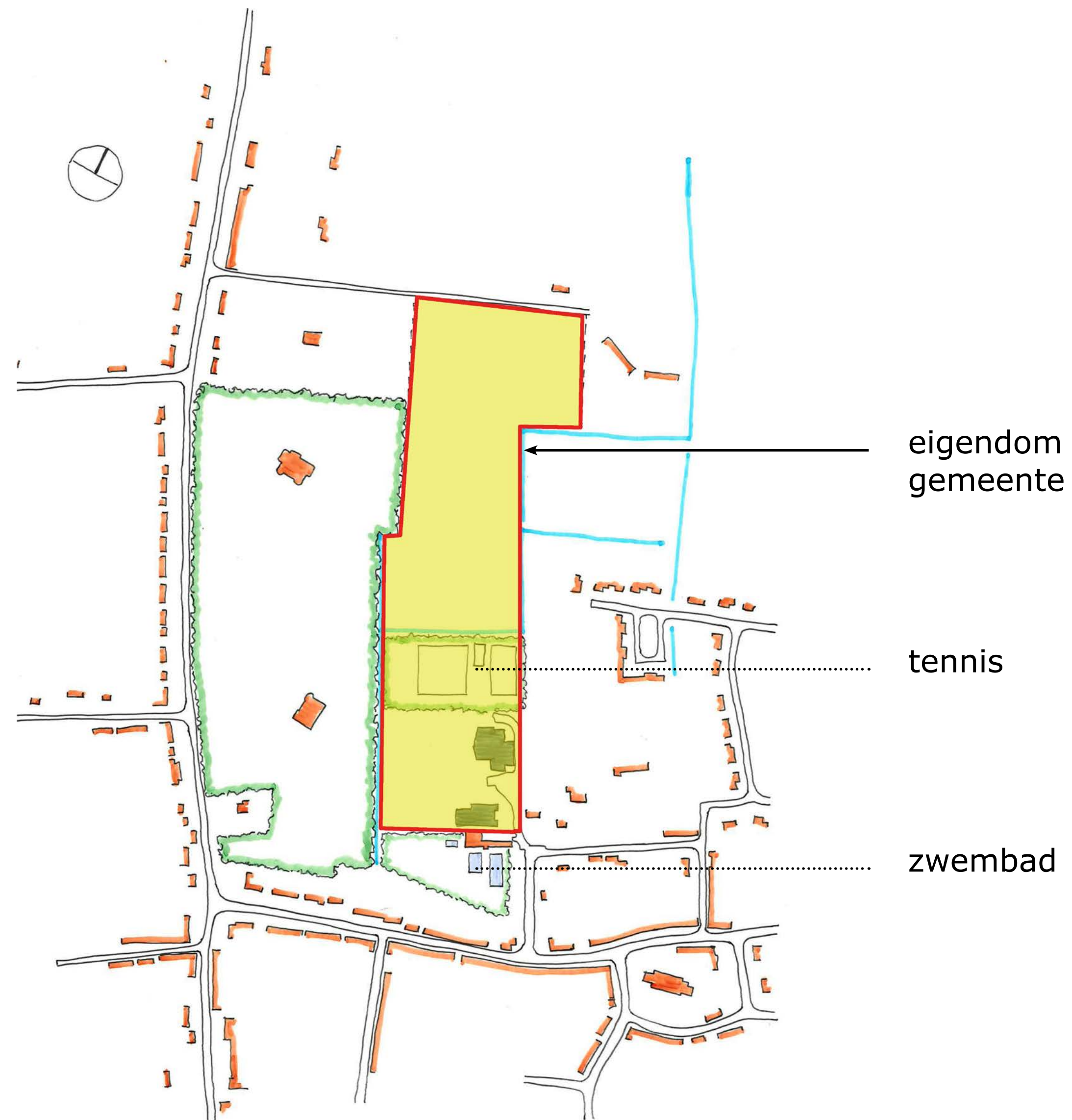
Het doel van dit document is de ruimtelijke kaders en de beeldkwaliteit daarvoor, in woord en beeld, vast te leggen. Dit zal dienst doen als vertrekpunt voor het ontwerpproces van de gebouwen en de omgeving.

Proces en toetsing

Dit document is sturend voor wat betreft de bebouwingsopzet en de beeldkwaliteit. Architecten maken een ontwerp passend bij de in dit document aangegeven uitgangspunten en randvoorwaarden.

De eerste stap in het proces is de architectenselectie. Daarna volgt het ontwerpproces met de gekozen architect. De stedenbouwkundige stuurt qua ontwerp op een integrale samenhangende ontwikkeling en toetst de ontwerpen op beeldkwaliteit.

De tweede stap is de beoordeling door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK hanteert, naast de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, dit document als toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouw- en verbouwplannen die aan hen wordt voorgelegd.





Huidige school aan de Wilgenlaan

Opgave en Context

Opgave

In Serooskerke investeert de gemeente in een nieuwe MFA en school met kinderopvang. Dit als vervangende huisvesting voor de huidige school aan de Wilgenlaan.

In de aanloop naar dit stedenbouwkundig plan hebben de betrokken partijen een Programma van Eisen samengesteld. De te selecteren architect heeft als opgave de vlekkenplannen te vertalen naar gebouwonwerpen.

Plangebied en Context

Het plangebied is een inbreidingslocatie aan de Zandput, waar momenteel een gymzaal en een dorpshuis staan. Deze zullen worden gesloopt zodat een bouwrijp perceel overblijft voor de MFA en de school.

Momenteel ligt er in het plangebied nog een tenniscomplex. De gemeente onderzoekt in een parallel proces de verhuizing van dit complex naar een andere locatie in het dorp.

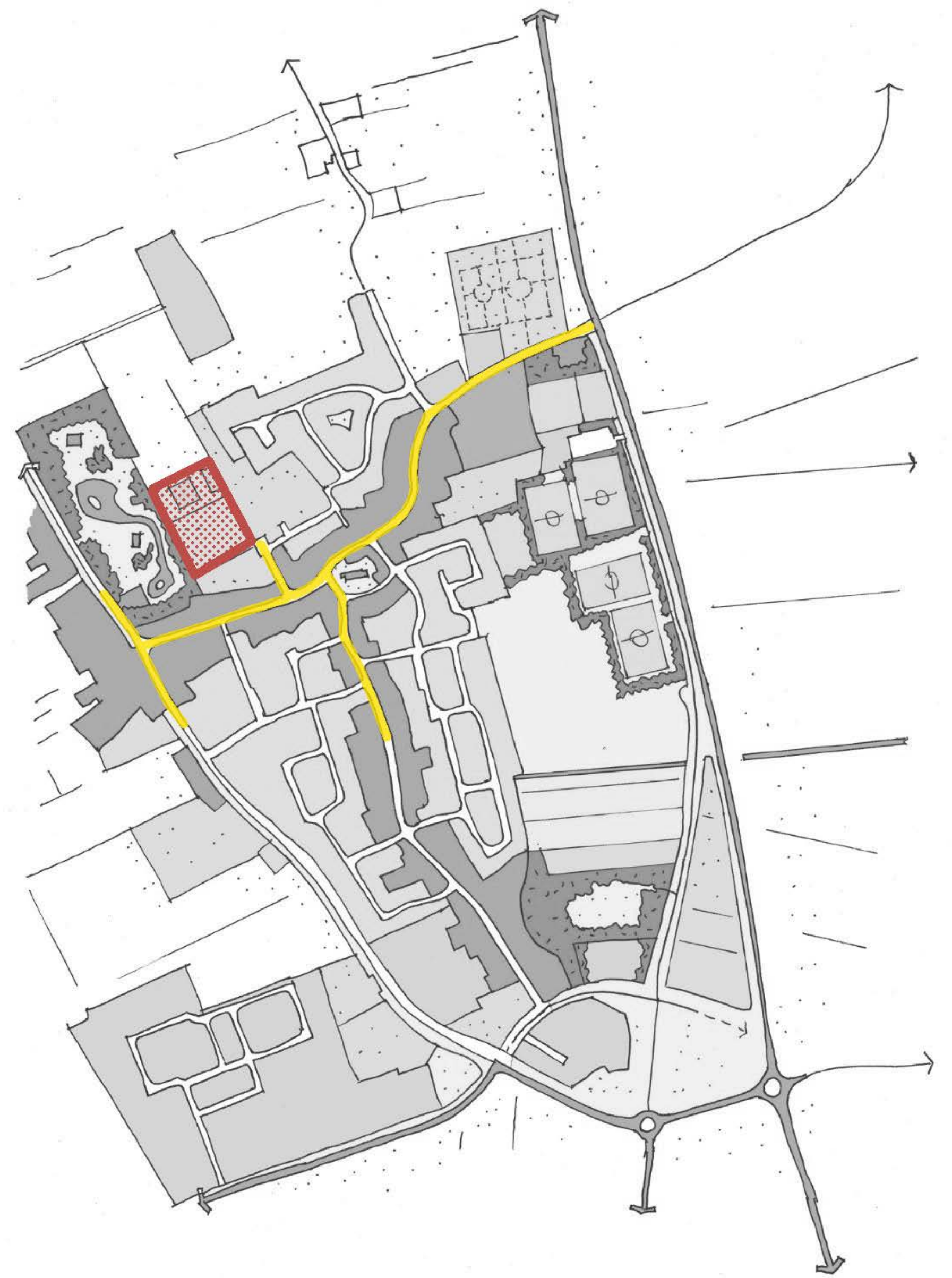
Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het historische park Welgelegen. Aan de westzijde grenst het aan woningbouwpercelen.

Er is één toegangsweg. Een tweede ontsluitingsweg is wenselijk, maar geen vereiste vanuit de veiligheidregio.

Bij toekomstige ontwikkeling van het zandputgebied ten noorden van het plangebied zullen we op zoek gaan naar mogelijkheden om die tweede ontsluiting te realiseren.

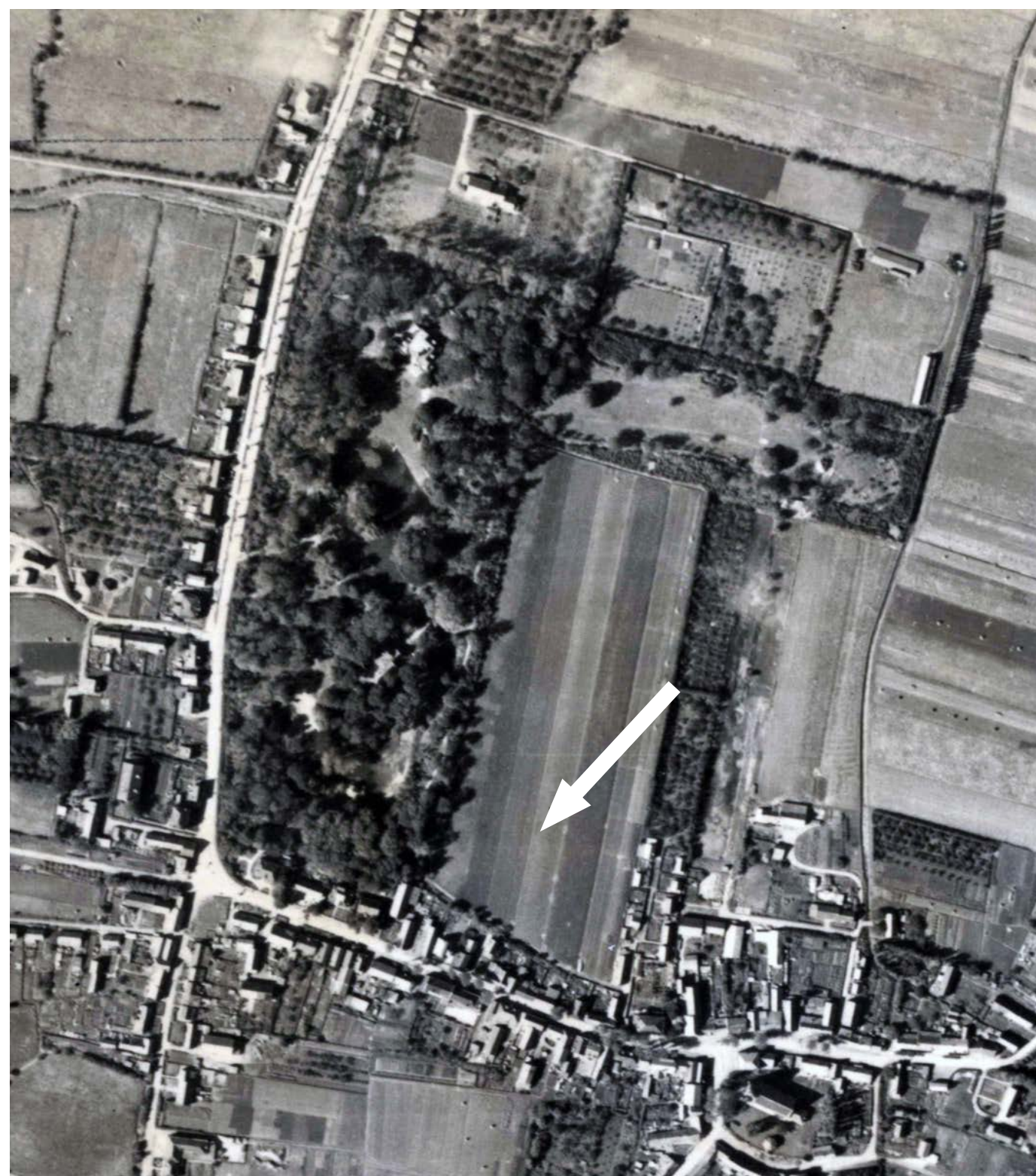


deel van de dorpskaart met de locatie van de Zandput



toegangswegen

Ontwikkelingsgeschiedenis



1944



1959



1970



Huidige situatie (2023)

Afbakening MFA + School

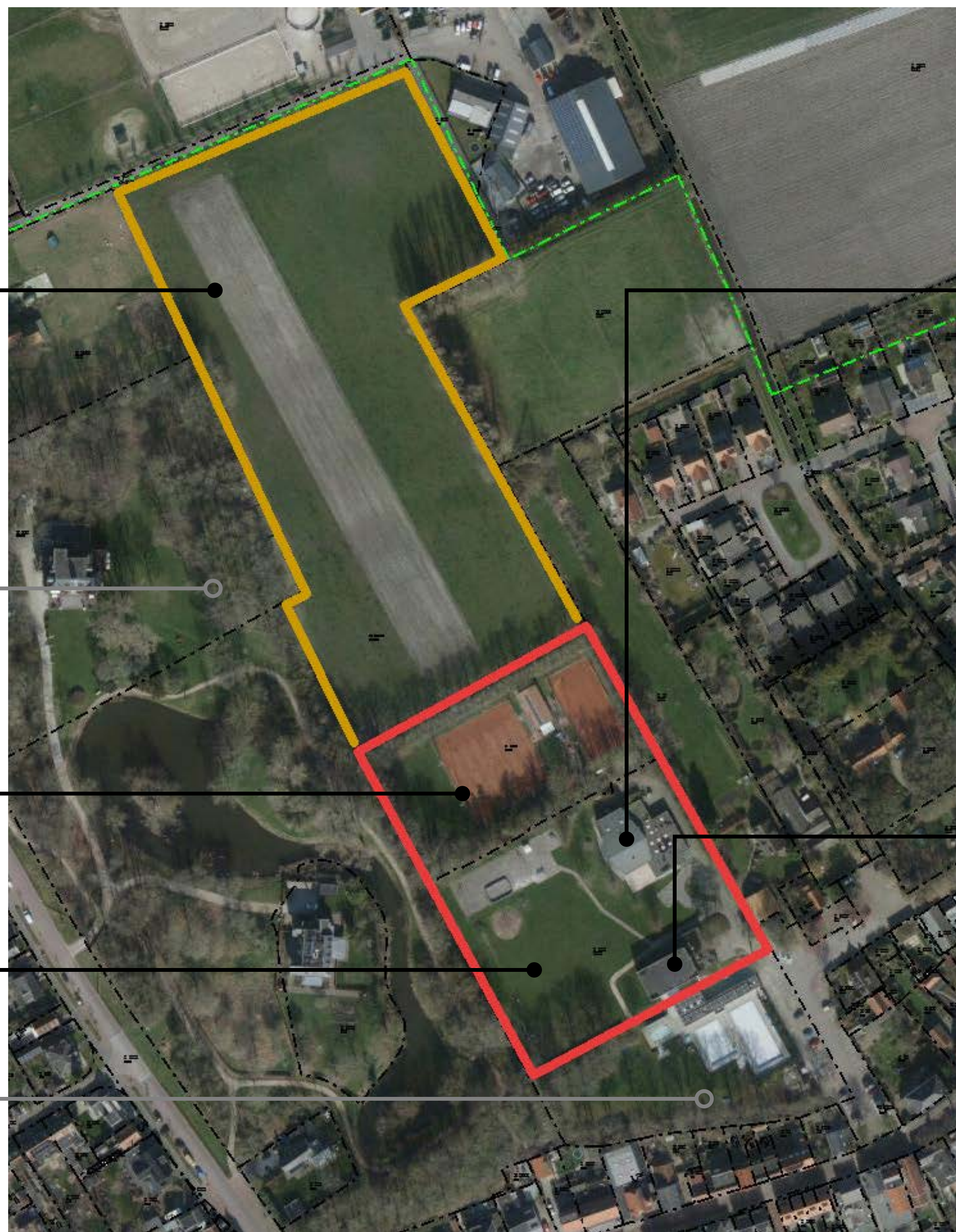
agrarisch perceel

park Welgelegen

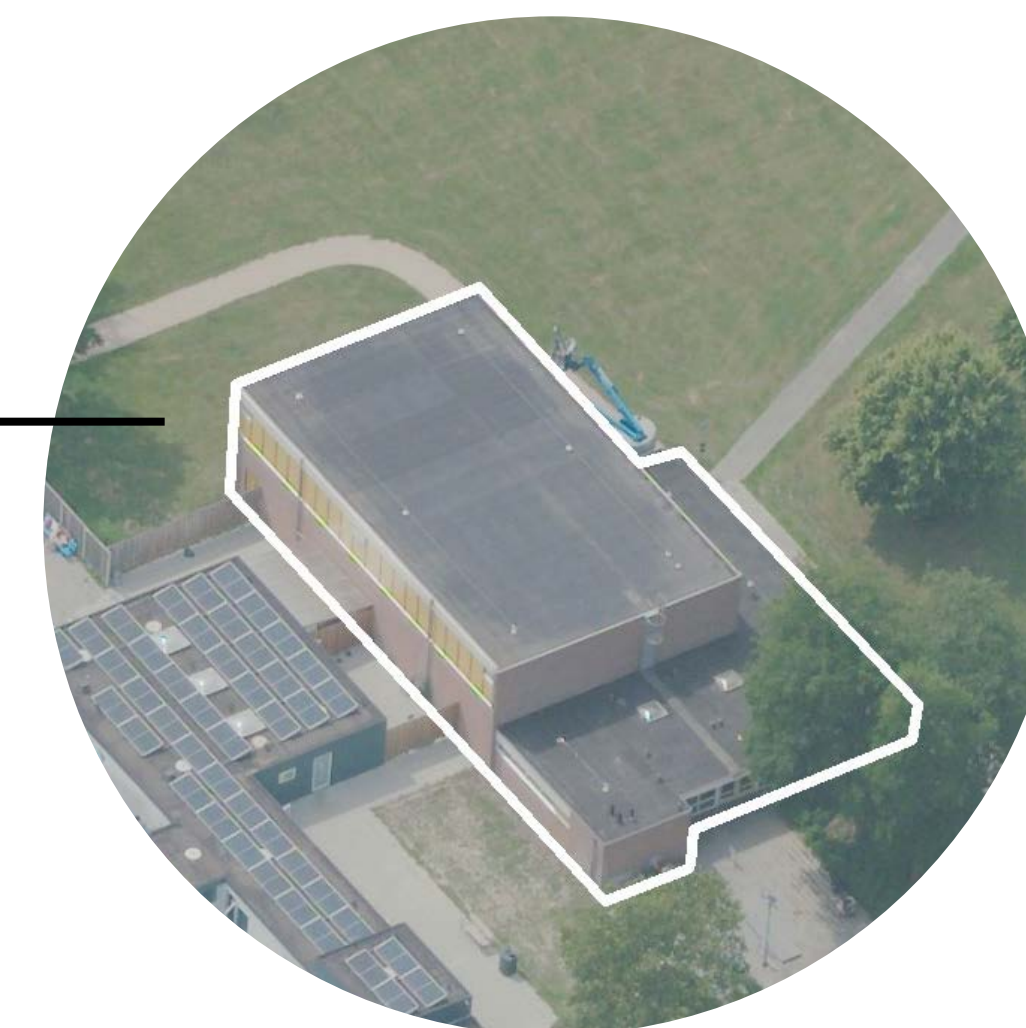
Tennisvelden
(verplaatsen)

Natuurspeeltuin

Zwembad



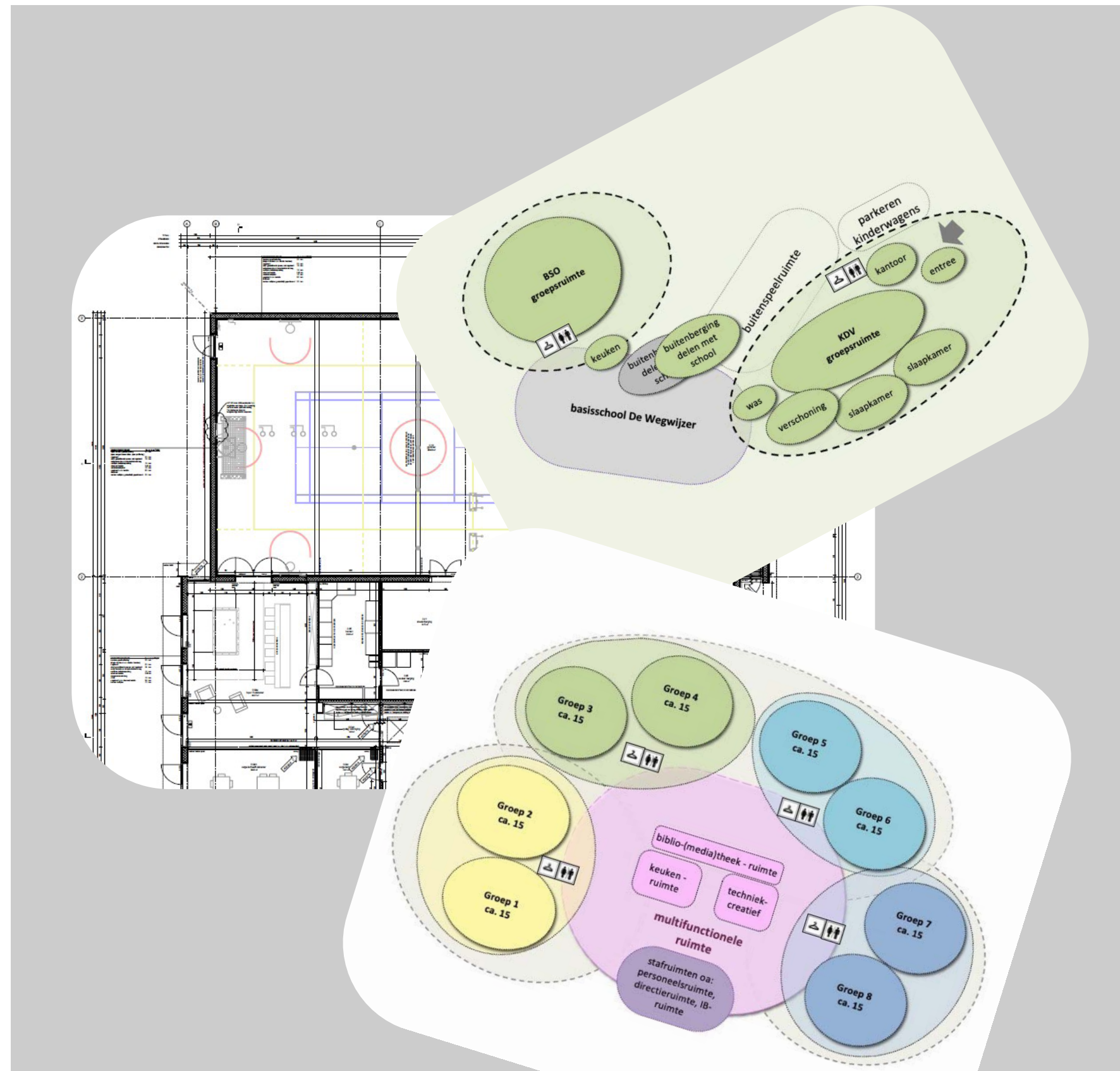
Dorpshuis (slopen)



Gymzaal (slopen)

Ruimtelijk programma van Eisen

Het proces van een integraal programma van eisen (PvE) wordt ook opgestart. Het doel en eindproduct van dat proces is een ruimtelijk en functioneel PvE. Daarin beschrijven we de onderlinge samenhang van functies, in relatie tot andere eisen en wensen van de gebruikers. Voor dit stedenbouwkundig plan reserveren we voldoende m² en houden we alvast zoveel mogelijk rekening met de te verwachten gebouwcontouren.



Bruto vloeroppervlak van de verschillende functies in de situatie geprojecteerd. (m² KOW indicatief)

Stedenbouwkundig plan

- 1: MFA
- 2: school en kinderopvang
- 3: natuurspeeltuin

- a: kiss&ride+voorplein
- b: fietsenstalling
- c: schoolplein
- d: parkeren

Verbeelding van het stedenbouwkundig plan. Er is ruimte gelaten voor rondrijden en kort parkeren voor de school. De school is omzoomd door bestaande bomen die aan de zuidzijde, ter plaatse van de natuurspeeltuin wat meer open gelaten is.

De beschikbare kavel en het programma voor de school laat ruimte over voor uitbreiding in de toekomst. Zo nodig kan extra uitbreidingsruimte aan de noordzijde worden gereserveerd. Ook bouwen over twee lagen is mogelijk, zodat er nog meer onbebouwd terrein overblijft.

De MFA vormt één geheel met het zwembadgebouw en markeert de entree van het gebied.

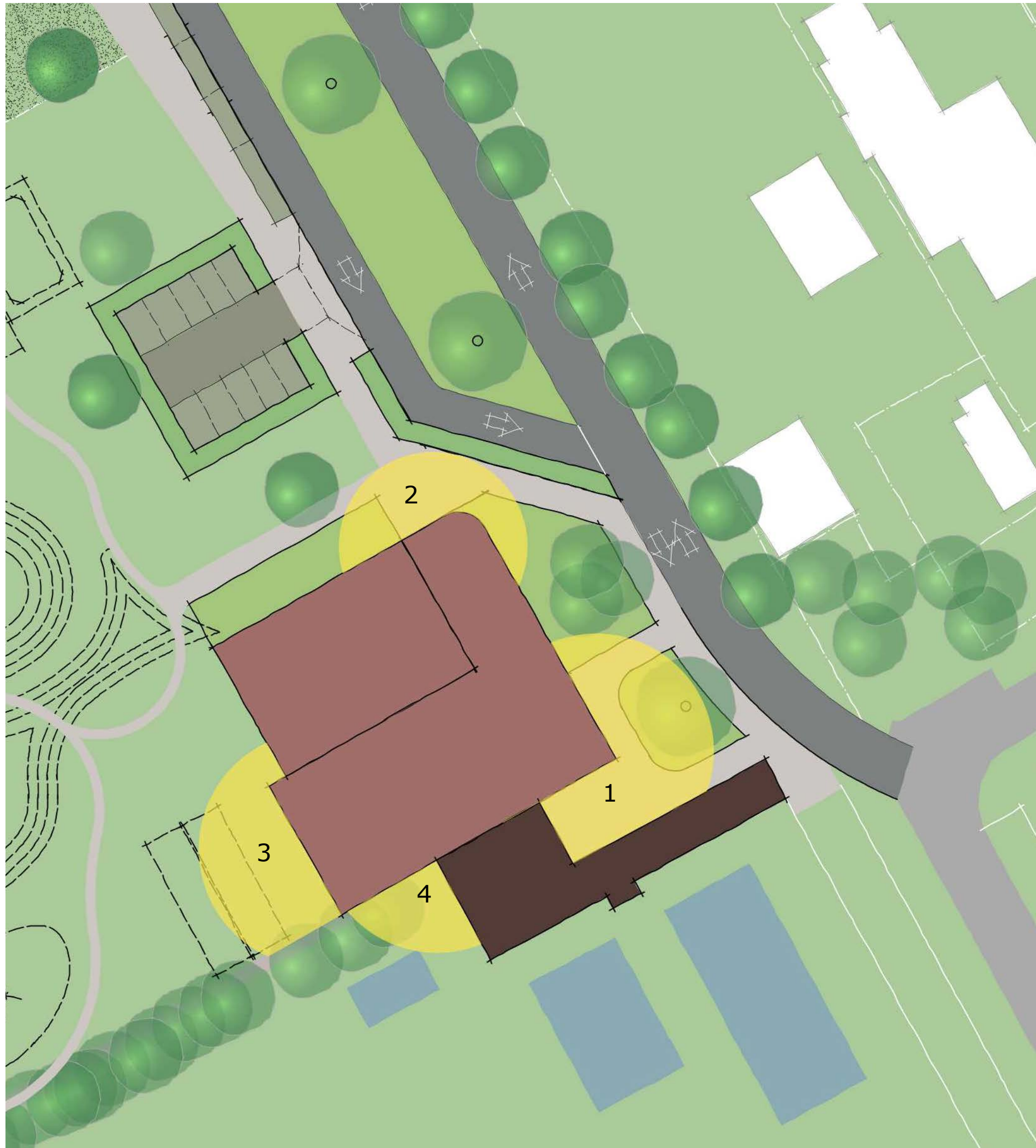


bestaande situatie



nieuwe situatie

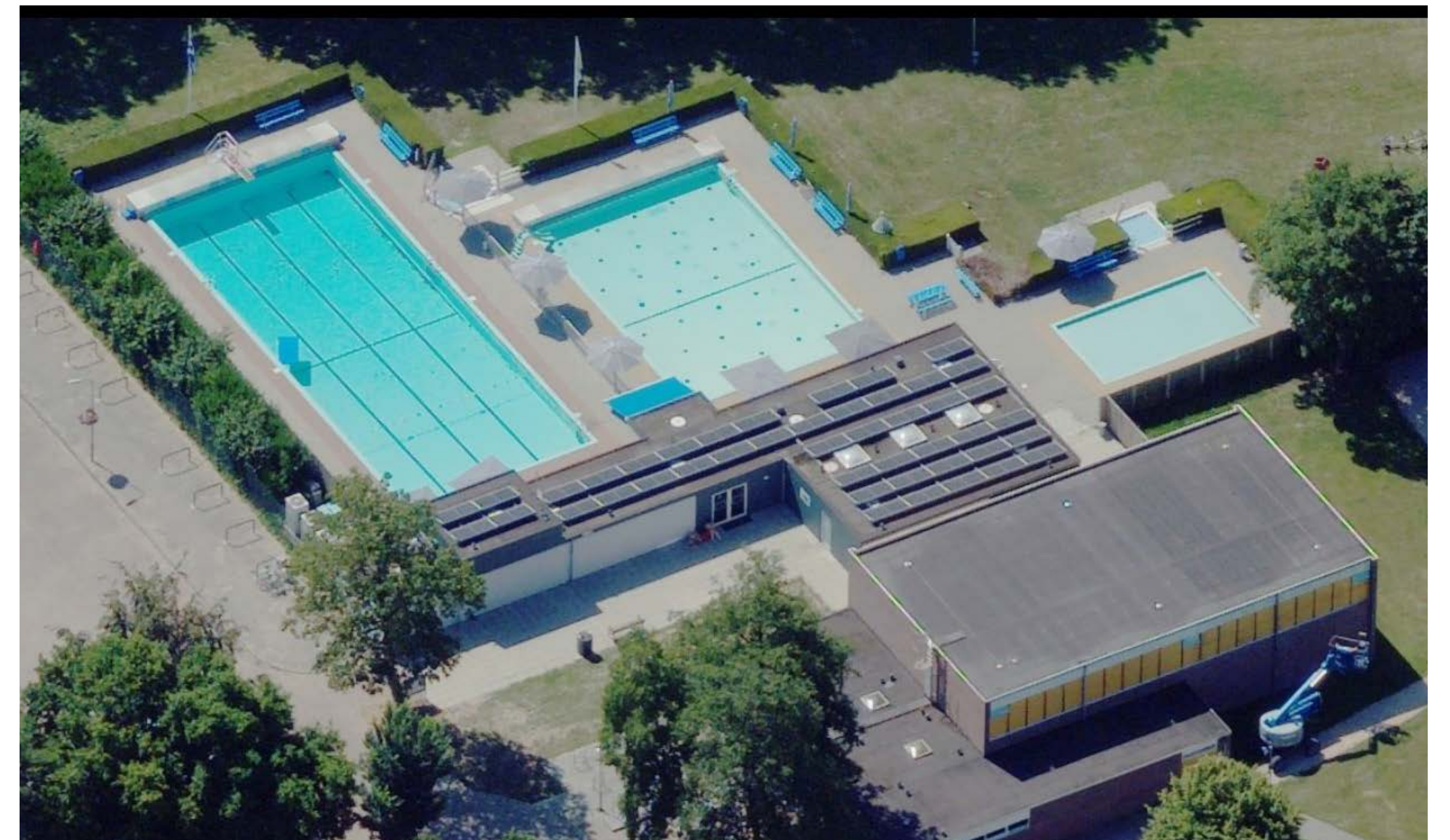
MFA relaties en context



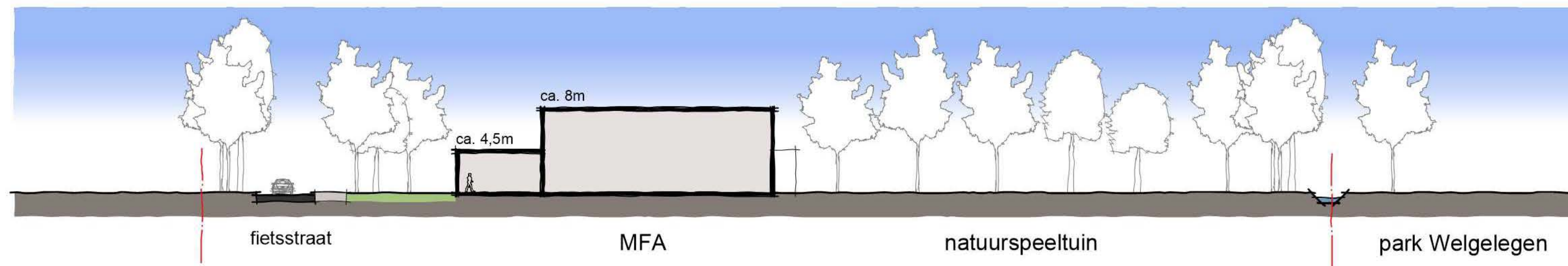
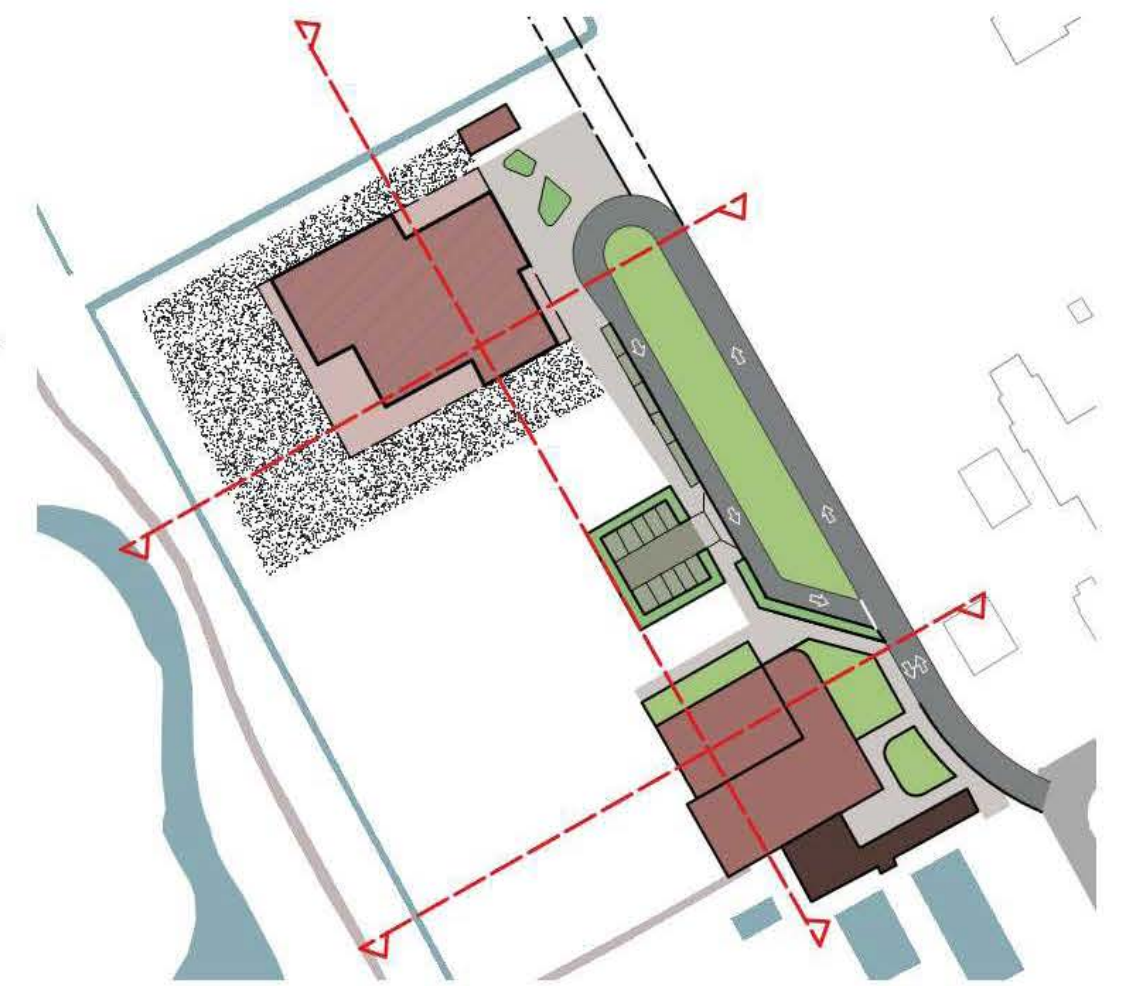
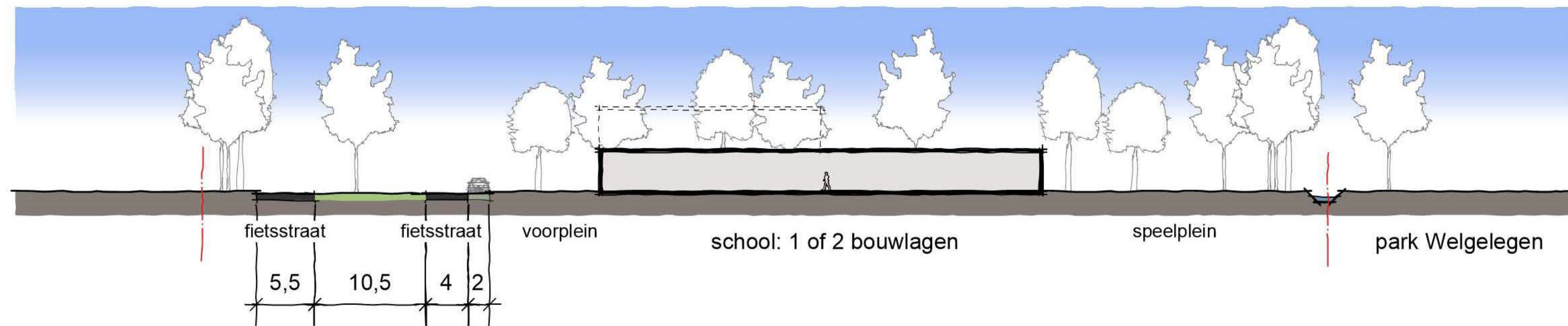
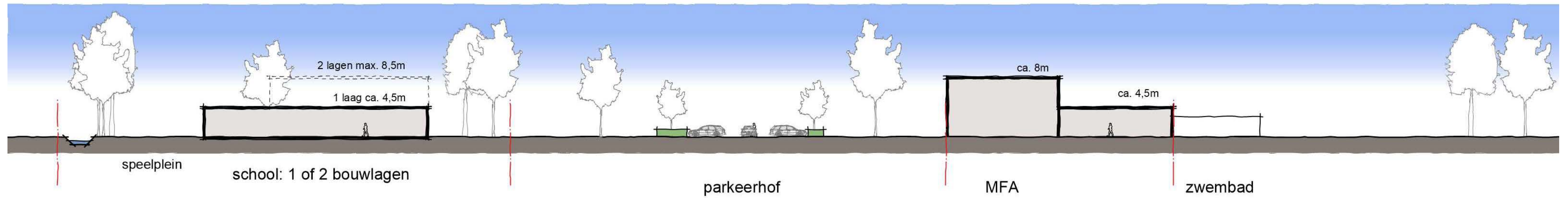
De nieuwbouw van het MFA moet in samenhang worden ontworpen met het huidige zwembadgebouw. Dat betekent dat de gebouwen goed op elkaar moeten aansluiten, maar ook dat de openbare ruimte eromheen een inrichting krijgt die het gebruik ervan ondersteunt.

We onderscheiden daarin de volgende relaties met de omgeving:

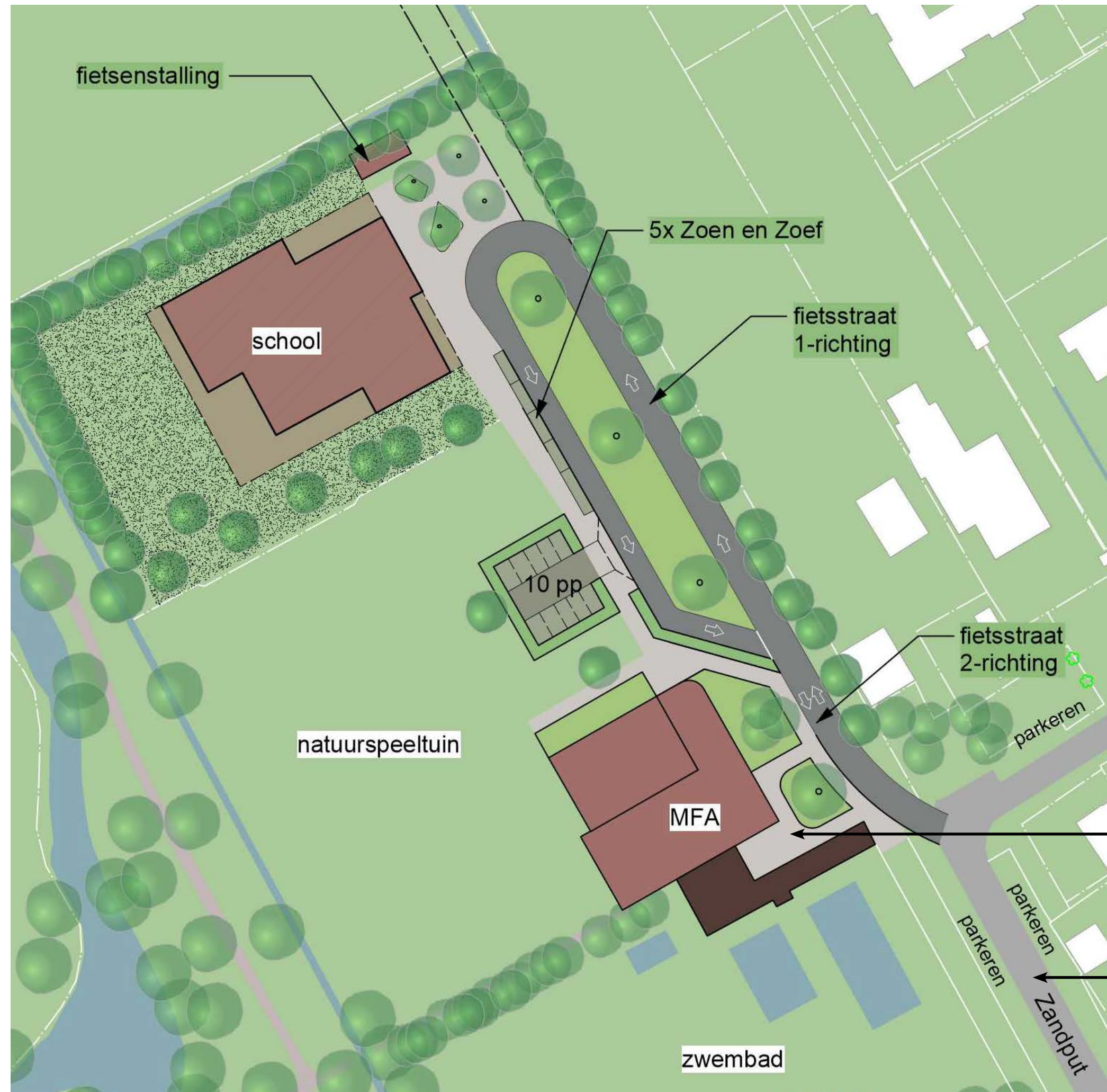
- 1 hoofdentree dorps huis, evt. combineren met zwembad.
- 2 entree gymzaal scholieren
- 3 terras richting natuurspeeltuin
- 4 serveerbalie richting zwembad



Profieldoorsnedes



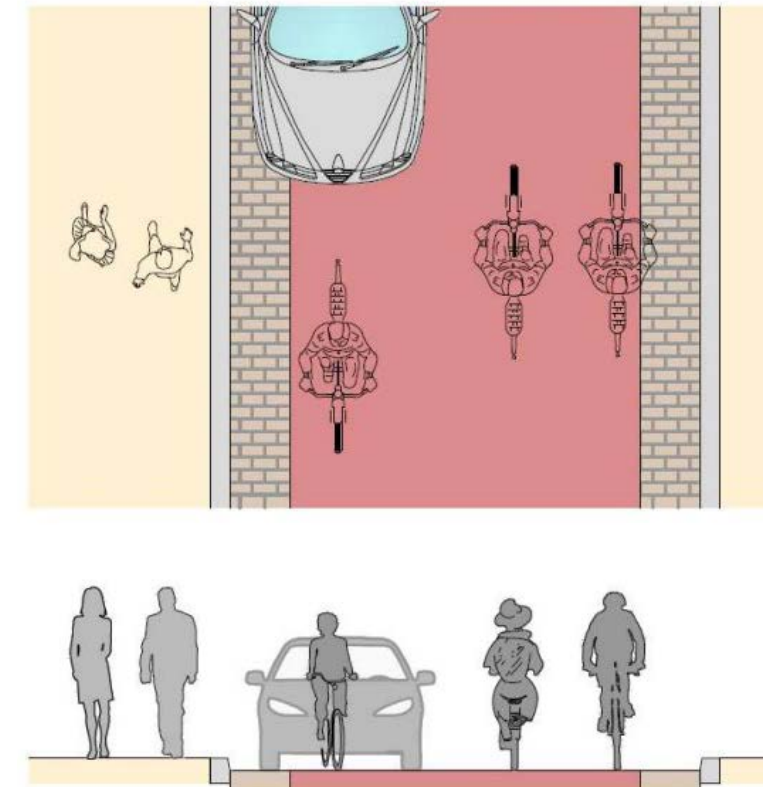
Verkeer



Het voorstel is om de ontsluitingsweg in te richten als een fietsstraat. Een alternatief is een vrijliggend fietspad naar de school, maar dit vraagt veel extra ruimte. Voor de school ligt een entreeplein met Kiss&Ride zone. Ernaast een parkeerhof voor personeel en bezoekers.

Tussen de school en het zwembad wordt een voetgangersgebied ingericht.

De huidige openbare ruimte van de Zandput wordt heringericht. Dit vormt onderdeel van de opdracht voor de landschapsarchitect.



entreeplein MFA/Zwembad

herinrichting Zandput

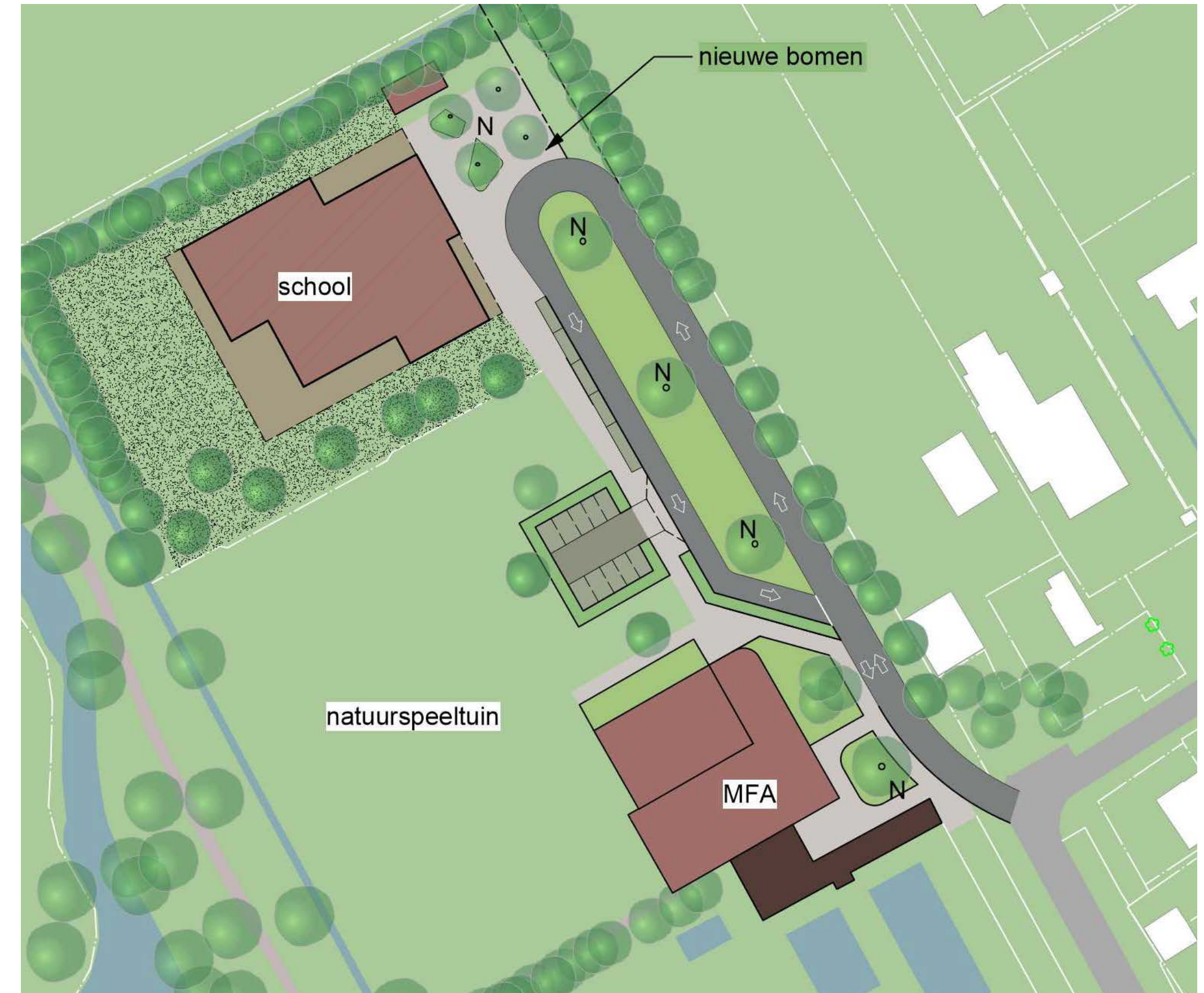


Verkeerssituatie.

Bomen



Aanpassing van groen en de kap van bestaande bomen zal noodzakelijk zijn. Bovenstaande aantallen en posities zijn indicatief op basis van het huidige conceptplan. In overleg met de collega's van groenbeheer kijken we in het veld welke bomen behouden blijven en welke gekapt kunnen worden.



Het stedenbouwkundig plan wordt aangevuld met een landschapsonwerp voor het groen in de openbare ruimte. Nieuw aangeplante bomen krijgen daarin ook een plek. Bovenstaande aantallen en posities zijn indicatief.

Beeldkwaliteit

De ontwerpogave bestaat uit twee verschillende onderdelen. De ene is een school met kinderopvang en buitenruimte. De andere is een Dorpshuis met gymzaal, naast het zwembadgebouw.

Daarnaast is er nog het ontwerp voor de openbare ruimte die de gebouwen en de natuurspeeltuin met elkaar én met het dorp verbindt.

Bij het dorps huis met gymzaal is het belangrijk om de verschillende onderdelen op een vanzelfsprekende manier met elkaar en met het zwembadgebouw te verbinden. Op zo'n manier dat het resultaat meer is dan de som der delen.

Bij het schoolgebouw gaat het meer om de autonome kwaliteit van een gebouw in het groen. Met een groen speelplein. Hier zal duidelijk sprake zijn van een eigen identiteit en uitstraling, met name richting de openbare weg.

We schrijven niet voor welke aanpak de architect moet hanteren. Want iedere locatie is uniek en een ontwerpconcept zal voortkomen uit een gedegen analyse, eigen interpretatie en creativiteit van de ontwerper(s).

Algemene randvoorwaarde is wel dat het ontwerp de verbinding legt met de omgeving waardoor het geheel zich voegt in de bestaande context van Serooskerke. Het doet geen afbreuk aan die omgeving maar voegt er een nieuwe kwaliteit aan toe.

De referentiebeelden op deze en volgende pagina's geven enige richting als het gaat om gewenste materialisering. Ze verwijzen voornamelijk naar de toepassing van natuurlijke materialen. Duurzame, aanraakbare materialen rijk van kleur en textuur.



school in het groen



dakoverstek weert zoninstraling



school in het groen, deels met verharding



school in het groen

Buitenruimte school en kinderopvang

De ambitie is om de buitenruimte bij het onderwijs te betrekken. De inrichting stimuleert leren, beweging, ontmoeting en ontspanning.

Een natuurlijk buitenlokaal biedt een uitdagende leeromgeving om te ontdekken en onderzoeken. Rondom het gebouw is ruimte voor groen-blaue schoolpleinen, en natuurlijk spelen.

Binnen- en buitenruimte vloeien in elkaar over, hebben onderlinge meerwaarde en zijn onderdeel van een leerrijke, groene omgeving. De speelplaatsen voor het KOW en de Peutergroep worden omzoomd door een haag die is voorzien van een gaashekwerk.

Speelplaatsen voor de bovenbouw worden niet omzoomd met hekwerken maar met natuur. Spelen in de natuur wordt gestimuleerd. Speelplaatsen voor de onderbouw in samenspraak met de scholen wel of niet omzomen met hekwerk.

Het streven is zoveel mogelijk behoud van bestaande, vitale bomen. Indien bestaande, vitale bomen niet kunnen blijven staan door de ontwikkeling, wordt ingezet op herplant in het gebied.

Eventuele bijgebouwen (buitenbergingen en opslag) zijn passend bij de architectuur van het gebouw;



Beeldkwaliteit algemeen

Metselwerk, hout of afgeleiden hiervan zijn de voor de hand liggende natuurlijke materialen en representanten van de dorpse architectuur.

Hoogteverschillen, flauwe kappen en dakranden creëren een silhout en werken mee in de ordening en compositie van het gebouw. Platte dozen hebben deze kwaliteiten over het algemeen niet.

De plastic van de gevel en de manier waarop de ramen/deuren daarin een rol spelen, ook in de relatie tussen binnen-buiten, bepalen voor een groot deel de functionele en visuele kwaliteit van de architectuur.

Het toepassen van kunststof plaatmateriaal, stucwerk en sterk contrasterende materialen en (primaire) kleuren zijn niet toegestaan.

Installaties zoals buizen en buitenunits van bv. een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Zonnepanelen liggen op het dak en vormen samen één rechthoekig vlak.



