REPELAKKER III

VISIEDOCUMENT

de kragt van vertrouwen



Initiatiefnemer: Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
Projectnr: LAD010
Datum: 26 juli 2023

maashorst

kragten

REPELAKKER III

VISIEDOCUMENT

Initiatiefnemer:	Gemeente Maashorst en VOF Repelakker
Projectnr:	LAD010
Status:	concept
Datum:	26 juli 2023

T 088 - 33 66 333
F 088 - 33 66 099
E info@kragten.nl

ISO 9001
BUREAU VERITAS
Certification

© 2016 Kragten
Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Kragten. Het is tevens verboden informatie en kennis verwerkt in dit rapport ter beschikking te stellen aan derden of op andere wijze toe te passen dan waaraan in de overeenkomst toestemming wordt verleend.

Opsteller:
KW

Verificatie:
TME

Validatie:
PGE

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 5

VOORWOORD 7

1 INLEIDING 9

1.1 AANLEIDING 9

1.2 PLANGEBIED 9

1.3 DOEL EN STATUS 9

1.6 ORGANISATIE EN FINANCIËN 11

1.7 BEHEER VOOR NU EN LATER 11

1.8 PLANNING EN FASERING 12

1.9 NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN ECOLOGIE 12

1.10 LEESWIJZER 12

2 GEBIEDSANALYSE 13

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING 13

2.2 HOOGTELIGGING 14

2.3 LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN 15

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN 16

2.5 ONTSLUITING 19

3 VISIE 20

3.1 INLEIDING 20

3.2 KERNKWALITEITEN 20

3.3 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP 21

3.4 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN 21

3.5 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT 22

4 VLEKKENPLAN 24

4 VLEKKENPLAN 25

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING 25

4.2 RUIMTELIJK KADER 26

4.3 VERBINDINGEN 27

4.4 (LANGZAAM) VERKEER EN PARKEREN 29

4.5 WOONGEBIEDEN 31

4.6 BOUWHOOGTES 32

4.7 GROEN EN OPENBARE RUIMTE 33

4.8 WATERBERGING 36

4.9 GEZONDHEID EN BEWEGING 37

5 UITWERKING 38

5.1 WONEN, BEDRIJVEN OF EEN COMBINATIE? 38

5.2 HOEKOPLOSSINGEN 38

5.3 AANSLUITING OP BESTAANDE WONINGEN 38

6 FASERING 40

6.1 INLEIDING 40

6.2 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP 40

6.3 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN 41

6.4 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT 41

7 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES 42

7.1 OPGEHAALD 42

7.2 IN PLAN OPGENOMEN 42

7.3 VERVOLG 42

8 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING 44

9 PARTICIPATIETRAJECT 46

10 BIJLAGES EN BELEIDSDOCUMENTEN 48

BIJLAGES 48

1 PROEFSLEUVENONDERZOEK - LANDSLIDE 48

2 VERKEERSONDERZOEK - MEGABORN 48

3 PARTICIPATIEVERSLAG - KICKSTAD 48

LINKS NAAR BELEID 48

STRUCTUURVISIE 2014 GEMEENTE LANDERD 48

DE WOONVISIE 2019 48

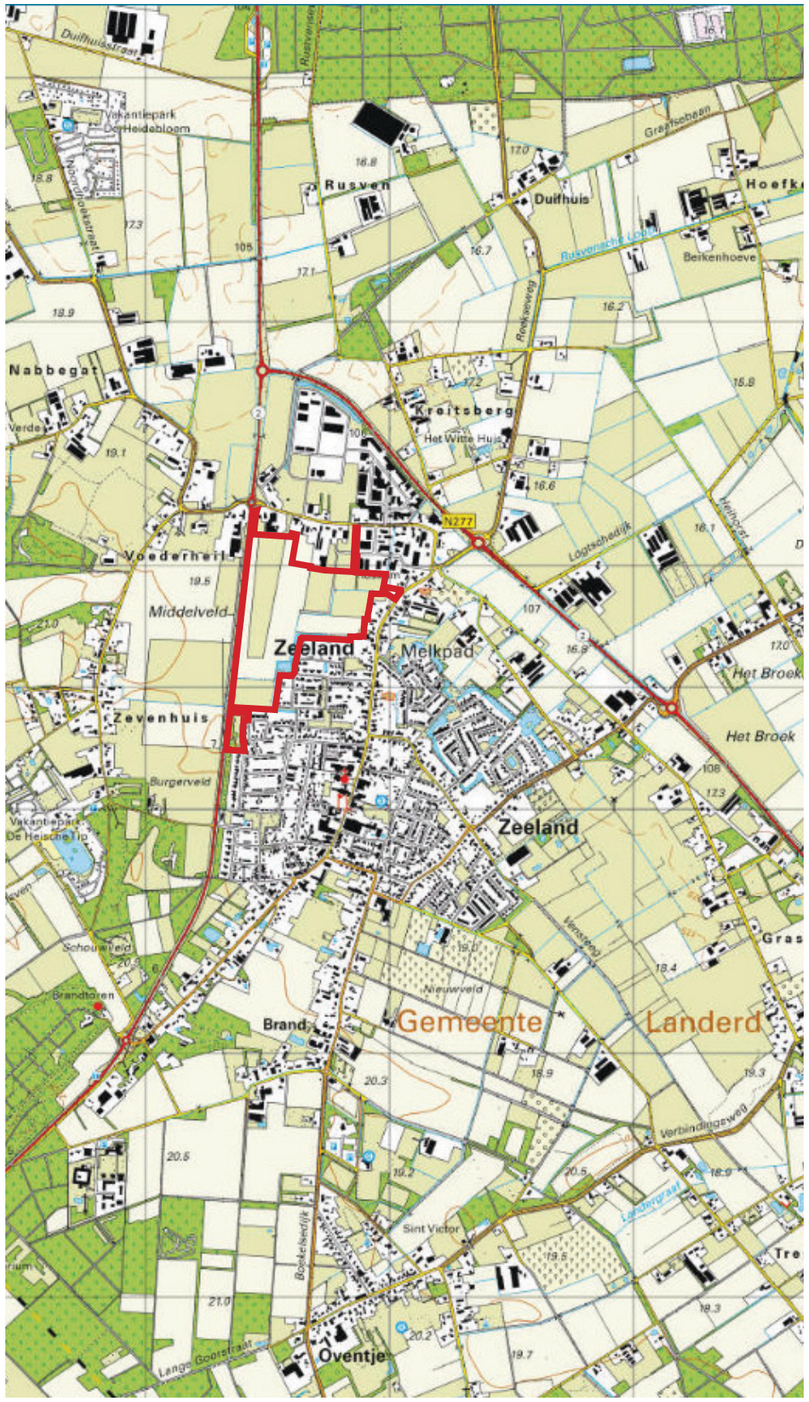
COLOFON 49

REPELAKKER III

VOORWOORD

Zeeland is een dorp in de gemeente Maashorst en ligt aan de peelrandbreuk. Het dorp bevindt zich in de 3-hoek tussen 's-Hertogenbosch, Nijmegen en Eindhoven. Al deze steden liggen per auto op een reisafstand van circa 30 minuten. Daarnaast is het dorp met het openbaar vervoer direct verbonden met zowel Nijmegen als Uden. Uden heeft zich de afgelopen decennia volop ontwikkeld en ligt inmiddels nagenoeg tegen Zeeland aan. Het centrum van Uden is in circa 20 minuten te bereiken met de fiets. Zeeland heeft met zijn commerciële en niet commerciële voorzieningen alles te bieden wat je als bewoner in een dorp nodig hebt. Mocht er behoefte zijn aan extra voorzieningen dan zijn deze met de omliggende dorpen en steden altijd dichtbij. Het dorp koestert haar eigen karakter en de rust. Hier kan men nog landelijk wonen en bevindt men zich dan ook snel in het buitengebied. Trekpleister in het buitengebied is het natuurgebied De Maashorst. Dit wordt ook wel het oergebied van Noord-Brabant genoemd en het is het grootste natuurgebied van Noord-Brabant. Zeeland en zijn omgeving hebben dan ook alles te bieden om iedereen een kwalitatief en goed leven te kunnen bieden.

Om de kracht en het zelfstandig functioneren van het dorp te behouden wil de gemeente Maashorst een diversiteit aan woningen toevoegen. De ruimte om woningen toe te voegen is beschikbaar en bevindt zich op een logische uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp tussen de dorpskern, het industrieterrein Voederheil en de ontsluitingsweg Bergmaas. De uitbreidingslocatie sluit aan op de wijken Repelakker I en II en wordt daarom Repelakker III genoemd. Het betreft echter een nieuwe wijk die wezenlijk anders wordt opgezet. Een wijk die aansluit bij het karakter van Zeeland, inzet op diversiteit aan betaalbare (huur)woningen en ingericht is op de toekomst. Voornaamste pijlers hierin zijn gezondheid, ontmoeten en een duurzame inrichting. Dit betekent dat er volop uitdagingen liggen die vragen om ook op een andere manier naar het inrichten van een wijk te kijken. Dat geldt voor zowel de bewoners in de directe omgeving als de toekomstige bewoners van Repelakker III. Het vraagt om lef en doorzettingsvermogen van zowel de gemeente als betrokken ontwikkelaars om een toekomstbestendige kwalitatief hoogwaardige wijk te realiseren. Een wijk die aansluit bij de behoeften van morgen.



1.1 Ligging plangebied ten op zichte van Zeeland



1.2 Plangebied en directe omgeving

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De behoefte aan woningen in Nederland is enorm. Ook de gemeente Maashorst probeert vanuit de voornaamste pijlers, de Structuurvisie 2014 gemeente Landerd en de Woonvisie 2019 gemeente Landerd, potentiële locaties tot ontwikkeling te brengen. Daarnaast wordt vanuit de zogeheten versnellingsagenda ingezet op minstens duizend nieuwe woningen in de komende vier jaar. Een van de potentiële ontwikkelinglocaties is het gebied dat aansluit op de wijken Repelakker I en II in Zeeland. De ontwikkellocatie wordt daarom Repelakker III genoemd. Het betreft echter een nieuwe wijk met een eigen karakter en opzet. Een aanzienlijke uitbreiding is gewenst om te voorzien in de woningbehoefte nu en in de toekomst en om de leefbaarheid van het dorp, denk aan sociale cohesie met interactie tussen alle leeftijden en het versterken van de voorzieningen, op niveau te houden. Hiermee kan het dorp zelfstandig blijven functioneren binnen de kracht van het dorpse karakter. De ontwikkelingen geeft de jeugd en jonge gezinnen de kans om in Zeeland te kunnen blijven wonen. Senioren krijgen de mogelijkheid om door te stromen naar kleinere woonvormen met mogelijkheden om dit te combineren met zorg. Deze doorstroming zorgt er voor dat ook de leeftijdscategorie tussen de jonge gezinnen en senioren kansen krijgen om door te stromen naar een andere woning die beter aansluit bij de behoefte.

Ten noordwesten van Zeeland, grenzend aan de bestaande woonwijk Repelakker, ligt een agrarisch gebied dat in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid met ‘verstedelijking afweegbaar’. De voormalige gemeente Landerd (nu gemeente Maashorst) is voornemens om dit gebied te ontwikkelen voor woningbouw. De eerste plannen hiervoor zijn vastgelegd in Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006. Het gebied Bergmaasvelden werd hierin grofweg in tweeën gedeeld, een zuidelijke deel (nu Repelakker I-II) en een noordelijk deel (nu Repelakker III). De visie voor het noordelijke deel was handhaven als agrarisch buitengebied en reserveren voor woningbouw in de toekomst, na 2015. De concretere ontwikkeling voor Repelakker III is in 2019 opgestart middels het opstellen van een gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie is de eerste aanzet geweest voor de verdere ontwikkeling van Repelakker III. Eind 2021 is door de raad van gemeente Landerd unaniem besloten voor de ontwikkeling van het gehele gebied. Hiervoor is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente en ontwikkelaars. Later is besloten voor een gefaseerde ontwikkeling.

In onderhavig Visiedocument wordt de inrichting van de ontwikkeling op hoofdlijnen geconcretiseerd en vormt het daarmee een totaalvisie en de basis voor de verdere planvorming tot circa 2050. Voor de nabije toekomst wordt in deze visie ook al de focus gelegd op de realisatie van eerste fase.

1.2 PLANGEBIED

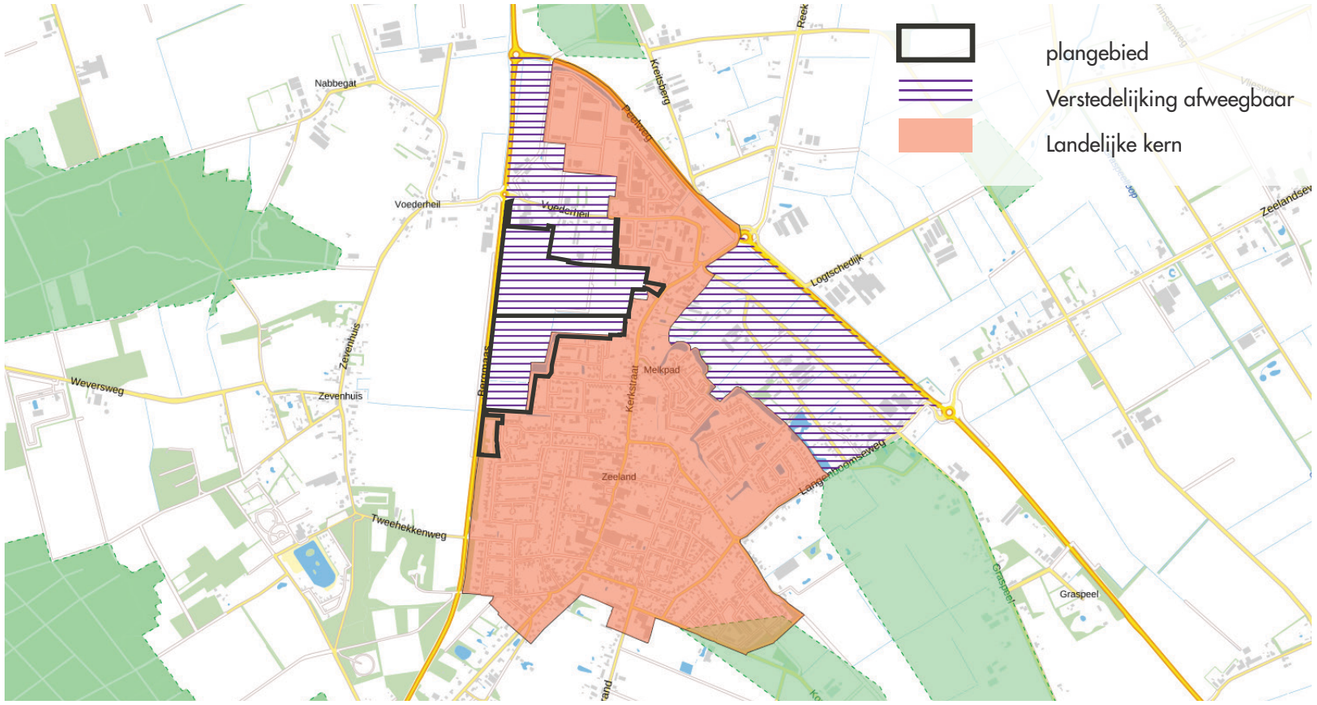
Het plangebied ligt aan de noordzijde van Zeeland. Het gebied ligt grofweg ingeklemd tussen de Bergmaas, Voederheil, Kerkstraat en bestaande wijk Repelakker. Het plangebied is circa 26 hectare groot en is in eigendom van ontwikkelaars, gemeente en particulieren.

1.3 DOEL EN STATUS

1.3.1 VISIEDOCUMENT

Het Visiedocument geeft de kaders aan voor het stedenbouwkundig plan, bestemmingsplannen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Dit Visiedocument wordt eerst vastgesteld door de raad. In een volgende stap is het Bestemmingsplan (en gebiedsvisie voor de eerste ontwikkelfase) een afgeleide of een verdieping hiervan. De kaders in het Visiedocument zijn dan ook beperkt en concentreren zich op de kwaliteit van het plan. Essentieel hierbij is een goede balans bij de invulling van de ambities op het stedenbouwkundige, natuurlijke- en gezondheidsvlak. Het raamwerk hiervoor wordt in dit Visiedocument ingevuld met structuren en vlekken om de kwaliteit voor nu en in de toekomst te borgen en te kunnen anticiperen op toekomstige kansen.

De gemeente wil graag dat belanghebbenden meedenken over de planvorming. Om doelen te bereiken en krachten te bundelen is een participatietraject opgestart. In hoofdstuk 9 is een verslag van het doorlopen traject opgenomen. Eigenaren, gebruikers van het gebied, (direct) omwonenden, ondernemers, toekomstige kopers, winkeliers en andere betrokkenen is gevraagd mee te praten, mee te denken en te doen bij de totstandkoming van dit Visiedocument. Daarnaast zijn er ook diverse onderzoeken in het plangebied gedaan en heeft er een uitvoerige gebiedsanalyse plaatsgevonden. Tezamen hebben deze processen geleid tot keuzes die ruimtelijk vertaald en uitgewerkt zijn in dit Visiedocument. Het Visiedocument vormt het uitgangspunt van de nieuwe bestemmingsplannen voor Repelakker III en wordt uiteindelijk verder vormgegeven in een nader uit te werken stedenbouwkundig plan.



1.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (2021)

Binnen dit visiedocument is ook een doorkijk gemaakt naar een mogelijke concretere invulling van het gebied. Dit is gedaan middels het opstellen van een vlekkenplan. Aan de hand van dit vlekkenplan worden de verschillende thema's die ten grond ligt aan de visie nader toegelicht en verduidelijkt. Vervolgens wordt er ook ingezoomd op fase 1, het zuidelijke deel van het visiegebied, waar voor er tijdens het opstellen van deze visie begonnen is met de eerste werkzaamheden van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld.

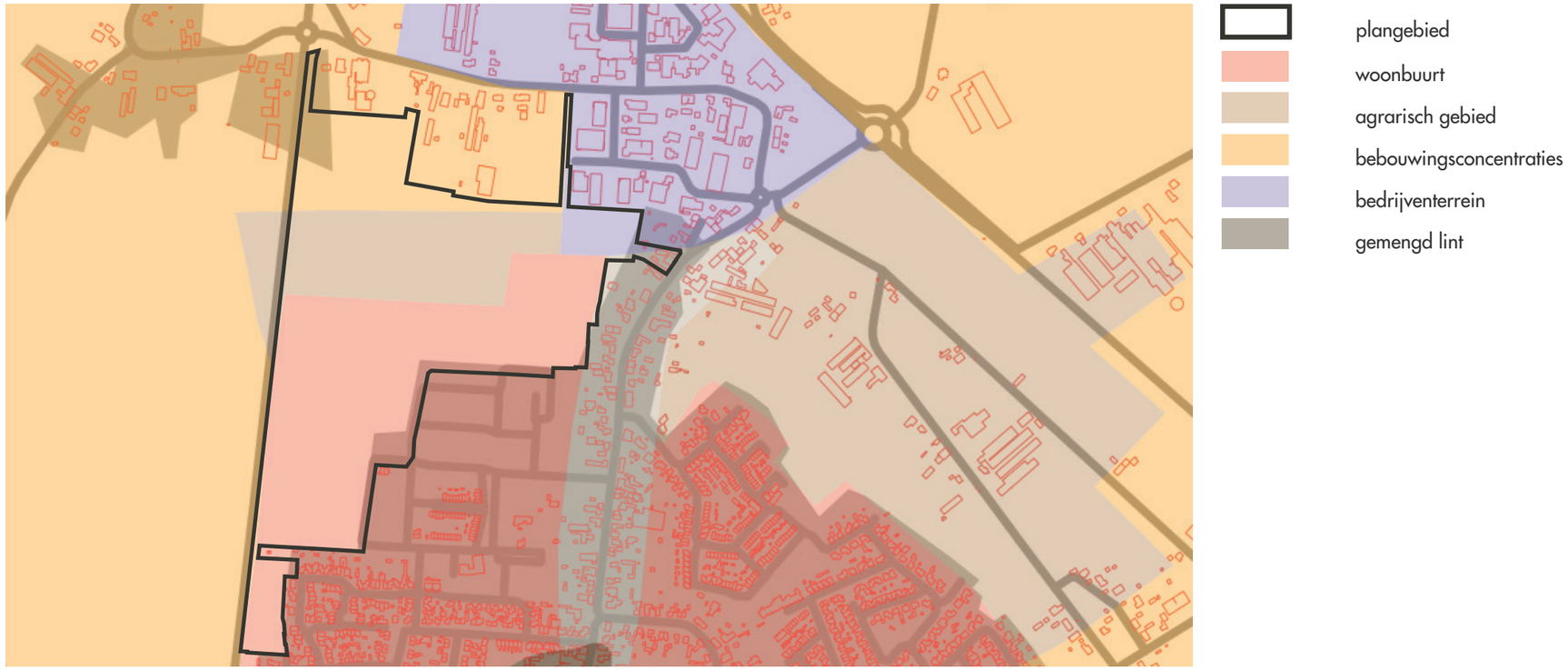
1.3.2 BESTEMMINGSPLAN

Het vertalen van de ambities uit het Visiedocument in kaders en ontwikkelkansen vindt plaats in de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1. Bij de uitwerking is en wordt rekening gehouden met en vooruitlopend invulling gegeven aan de beoogde ambities voortkomend uit de invoering van de omgevingswet en de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente Maashorst. Voor het bepalen van de inrichting van Repelakker III wordt ingezet op een integrale participatieve benadering van alle voorkomende thema's die horen bij de ontwikkeling van een nieuwbouwwijk. Omdat de ontwikkeling een lange looptijd heeft en we niet kunnen overzien hoe de wereld er in de toekomst uit ziet is het met name van belang om sterke ruimtelijke en functionele structuren vast te leggen in dit Visiedocument. Structuren van waaruit er mogelijkheden zijn om te anticiperen op toekomstige ontwikkelingen. Naast het Visiedocument worden deze geborgd door middel van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor fase 1. Een dergelijk bestemmingsplan zorgt voor grip en geeft richting aan de toekomstige invulling van de wijk. Daarbij biedt het ruimte om de invulling door middel van participatie met belanghebbenden af te stemmen en waar nodig ook vast te leggen.

1.4 BELEID

1.4.1 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

Het plangebied is binnen de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid met 'verstedelijking afweegbaar' (zie afbeelding 1.3). Er is een basisregeling geformuleerd voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. Uitgangspunt daarbij is dat eerst de mogelijkheden in Stedelijk gebied worden benut of de mogelijkheden in leegkomend of leegstaand erfgoed elders in de gemeente. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt gerealiseerd. Deze gebieden



1.4 Structuurvisie gemeente Landerd (2019)

zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar –onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de basisprincipes uit paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies gekeken naar een concrete invulling. De woningbouwbehoefte van voorliggend Visiedocument kan niet meer binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvinden. De toevoeging van deze woningen speelt in op de ontwikkelingen binnen de woningmarkt en de woonwensen van de burgers. Met dit plan worden in een gebied meerdere type woningen, zoals rijwoningen, gestapelde woningen en halfvrijstaande woningen mogelijk gemaakt, waardoor flexibiliteit ontstaat binnen het plangebied en in het woningaanbod.

1.4.2 STRUCTUURVISIE GEMEENTE LANDERD

Op 28 februari 2019 is de Structuurvisie gewijzigd vastgesteld. In deze Structuurvisie zijn de ruimtelijke beleidskaders voor de gemeente Maashorst Noord geformuleerd. Daarbij is er bewust voor gekozen niet te vertrekken vanuit de lopende beleidskaders, maar vanuit de feitelijke regiebehoefte op de ruimtelijke ontwikkelingen die nu en de komende jaren aan de orde zijn. De beleidskaders bieden ruimte aan het gemeentebestuur die zij aan ontwikkelingen willen geven die binnen vigerende bestemmingsplannen niet kunnen worden gerealiseerd.

De voorliggende uitbreiding van fase 1 is in deze visie meegenomen, zie afbeelding 1.4, aangeduid als woonbuurt. Tussen deze aanduiding en de bebouwingsconcentratie die over de Voederheil ligt, ligt een gebied dat toen nog is aangeduid als agrarisch gebied. In dit Visiedocument is dit gebied ook meegenomen als mogelijke woningbouwlocatie fase 2 en voor een goede aansluiting te zorgen en de voorliggende opgave te laten landen.

1.5 GEBIEDSPROMOTIE

De behoefte aan woningen is groot. Door het beperkte aanbod van woningen in Zeeland hebben bewoners in alle leeftijden in de afgelopen jaren moeten besluiten om het dorp te verlaten. De



1.5 Bestaande wijk Repelakker I en II. aan de noordzijde ligt het plangebied

uitstroom onder jongeren is het grootst en meer dan zorgwekkend te noemen. Naast de uitstroom zijn er ook jongeren die noodgedwongen thuis blijven wonen. Er liggen voor hen op dit moment geen kansen op de woningmarkt. Het behouden van jongeren en jonge gezinnen is essentieel voor de toekomst van het dorp. Het zorgt voor levendigheid en dat een dorp in beweging blijft. Het is dus nadrukkelijk van belang om deze, met ook aandacht voor andere doelgroepen, te behouden dan wel terug te laten keren naar Zeeland. Onderdeel van de ontwikkeling van Repelakker III is de gebiedspromotie. In de gebiedspromotie leggen we de focus op de huidige inwoners van Zeeland, voormalige inwoners van Zeeland en tot slot mogelijke nieuwe inwoners van Zeeland. Om met name de eerste 2 groepen te bereiken wordt de gebiedspromotie in 3 stappen opgebouwd vanuit 1) Zeeland naar de 2) gemeente Maashorst tot uiteindelijk 3) een straal van ca. 50 km rondom Zeeland. Op die manier bereiken we de mensen die vanuit hun binding met Zeeland straks de kans krijgen om in Zeeland te blijven wonen of te komen wonen.

1.6 ORGANISATIE EN FINANCIËN

De gemeente Maashorst, Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V., Wagemakers bouw&ontwikkeling en Muller Bouw hebben als voornaamste grondeigenaren in het gebied de handen ineen geslagen om tot de realisatie van de nieuwe wijk Repelakker III te komen. De ontwikkeling van een nieuwe wijk is een ingrijpende en kostbare operatie. Om een kwalitatief en financieel haalbaar plan te maken is het noodzakelijk om vanuit gelijkwaardigheid en integraliteit ieders belang gezamenlijk te benaderen. Dit vraagt om flexibiliteit, synergie en een goede balans in geven en nemen. De wijze van samenwerken en gevraagde inzet is eerder vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst.

1.7 BEHEER VOOR NU EN LATER

In de ontwikkeling van een nieuwe wijk liggen volop kansen om op een nieuwe innovatieve manier invulling te geven aan een wijk. Investeren nu vraagt ook om investeren later. Een wijk is niet af als deze met het realiseren van alle woningen en de openbare ruimte gereed is. Om de kwaliteit van de wijk op niveau te houden is beheer en onderhoud nodig. Op de lange termijn, 30 jaar en verder, zijn investeringen nodig. Bij de uitwerking van het plan dient dan ook een goede balans te zijn in de investeringen die nu worden gedaan en wat dit financieel betekent in de

toekomst. Oftewel hier dienen budgetten en kredieten voor te worden gereserveerd.

Naast een financiële reservering voor beheer, onderhoud en toekomstige investeringen moet bij de uitwerking van de plannen nadrukkelijk worden gekeken naar hetgeen dat aan beheer en onderhoud gevraagd wordt. Sluit dit aan bij wat we al doen? Prima. Is het vernieuwend? Dan moeten de consequenties in beeld worden gebracht en wordt bepaald of dit mogelijk en wenselijk is. Een wijk wordt tenslotte niet alleen gebouwd voor nu, maar moet over 50 jaar ook nog steeds de kwaliteit hebben die we nu nastreven.

1.8 PLANNING EN FASERING

Met het vaststellen van het Visiedocument verbinden de gemeente Maashorst, Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V., Wagemakers bouw&ontwikkeling en Muller Bouw zich aan het plegen van maximale inzet om te komen tot de realisatie van de nieuwe wijk Repelakker III. Voor de realisatie wordt een fasering toegepast, fase 1 (zuid) en fase 2 (noord). Hier staat meer over in hoofdstuk 6. Voor beide fases zal eerst een ontwerp-bestemmingsplan worden vastgesteld. Na de vastelling van de gebiedsvisie start de concrete uitwerking, middels het opstellen van een stedenbouwkundig plan en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Met het voorspoedig doorlopen van de processen die horen bij voorgaande documenten is de voorzichtige verwachting dat medio 2024 kan worden gestart met de eerste zichtbare werkzaamheden in het gebied. Afhankelijk van hoe de woningmarkt en arbeidsmarkt zich in de komende jaren gaat ontwikkelen wordt fase 1 in circa 10 tot 15 jaar gerealiseerd. Met het doorlopend actualiseren van de planning wordt inzicht gehouden in de voor de realisatie van de wijk benodigde activiteiten en worden deze weggezet in de tijd. De fasering, de wijze waarop de wijk in fases wordt gerealiseerd, maakt hier een nadrukkelijk onderdeel van uit. Inzicht in precieze fasering voor fase 1 zal in de periode tot eind 2023 concreet moeten worden.

1.9 NATUURINCLUSIEF BOUWEN EN ECOLOGIE

De aandacht en mogelijkheden om natuurinclusief te bouwen hebben de afgelopen jaren een vlucht genomen. In combinatie met ecologie kunnen bestaande verbindingen in stand blijven en kunnen er mooie nieuwe verbindingen voor mens en natuur, diersoorten en planten, worden gerealiseerd. In Repelakker III liggen volop mogelijkheden om een deel van de voormalige natuur terug te brengen en de bestaande natuur te behouden, te versterken en zelfs passend uit te breiden. De in het Visiedocument opgenomen groen- en waterstructuren bieden reeds houvast aan de ambities om de natuur meer de ruimte te geven en op te nemen (integreren) in de wijk. De kwaliteit van de wijk neemt daarmee, met name op het gebied van gezondheid en leefbaarheid, toe voor zowel mens als dier.

1.10 LEESWIJZER

Hoofdstuk 2 gaat in op de geschiedenis en huidige situatie van de locatie en diens omgeving. In hoofdstuk 3 wordt de totaalvisie voor Repelakker III toegelicht. In het volgende hoofdstuk 4 wordt de visie nader toegelicht aan de hand van een mogelijke invulling van voorliggende visie middels een vlekkenplan. Aan de hand van dit vlekken plan worden de thema's die ten grondslag liggen aan de totaalvisie wordt verder verduidelijkt. In hoofdstuk 5 worden diverse uitwerkingsalternatieven toegelicht. Hoofdstuk 6 gaat nader in op fase 1 en hoe deze zich verhoudt tot de totaalvisie. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de duurzaamheidsprincipes. In het achtste hoofdstuk wordt weergegeven welke sfeer wordt beoogd en hoe deze kan worden bereikt. Het rapport sluit af met een toelichting op het doorlopen participatietraject in hoofdstuk 9.

2 GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het onderzoeksgebied in beeld gebracht. Er is een ruimtelijke analyse van het onderzoeksgebied gemaakt om inzicht in de ruimtelijke en functionele structuren te krijgen.

2.1 HISTORISCHE ONTWIKKELING

Van oorsprong heeft Zeeland de structuur van een kransakker, een reeks boerderijen rondom een gedeelde akker (Zevenhuis, Voederheil, Kerkstraat). Door de methode van ploegen en bemesting met plaggen is deze enigszins bolle, zogenaamde kransakker ontstaan. Het merendeel van de bebouwing staat dan al aan de Kerkstraat. Natuurgebieden zijn in het westen de uitgestrekte Maashorst, in het noorden de Reekse Heide en in het zuiden de Trentse Bossen.

Na de Tweede Wereldoorlog wordt de bebouwing aan de Kerkstraat uitgebreid door delen van de bolle akker hiervoor in te zetten. Achter de kerk komen de eerste tweedelijns uitbreidingen tot stand die haaks aansluiten op de Kerkstaat. Vanaf de jaren ‘60 gaat het snel. De westzijde van de Kerkstraat wordt verder uitgebreid en ook de oostzijde wordt ontwikkeld.

Een belangrijk moment is de aanleg van de Bergmaas. De oude bolle kransakker wordt van noord naar zuid door midden gesneden. Zeeland is daarmee een stuk beter ontsloten op de omgeving, maar legt tegelijkertijd een nieuwe harde grens van het dorp neer. De uitbreidingen aan de westzijde van het dorp worden dan ook doorgezet tot aan de nieuwe Bergmaas. Ook aan de oostzijde van de Kerkstraat groeit het dorp.

In de jaren 1990-2010 biedt het gebied ten noordoosten van de Kerkstraat ruimte voor de gewenste dorpsuitbreidingen. Vanaf circa 2010 wordt Repelakker (I-II) vormgegeven, het gebied ten noordwesten van de Kerkstraat. Voorliggend Visiedocument zet deze trend door, door dit laatste deel tot aan de Bergmaas te ontwikkelen.

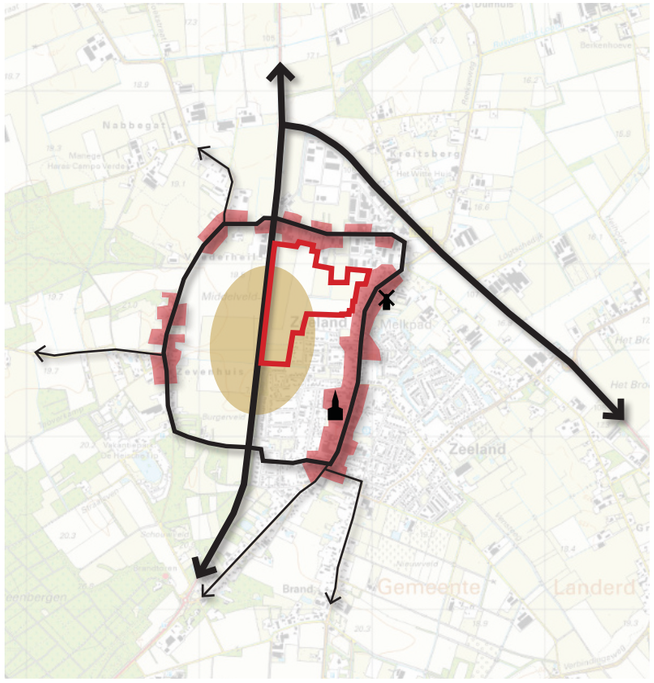
- plangebied
- lintbebouwing
- bolle akker
- bedrijventerrein
- dorpsuitbreiding
- provinciale wegen
- dorpse wegen



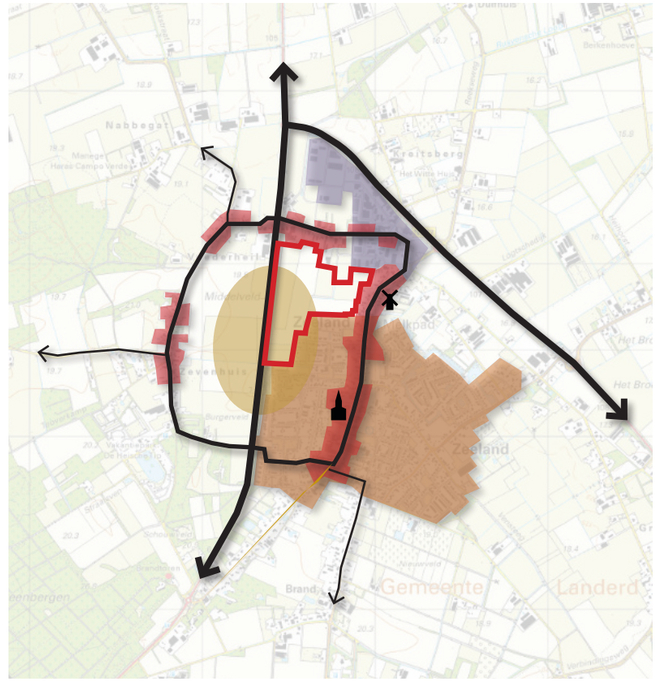
2.1 Kransakker circa1850-1950



2.2 Bolakker circa 1850-1950



2.3 Aanleg Bergmaas circa 1965



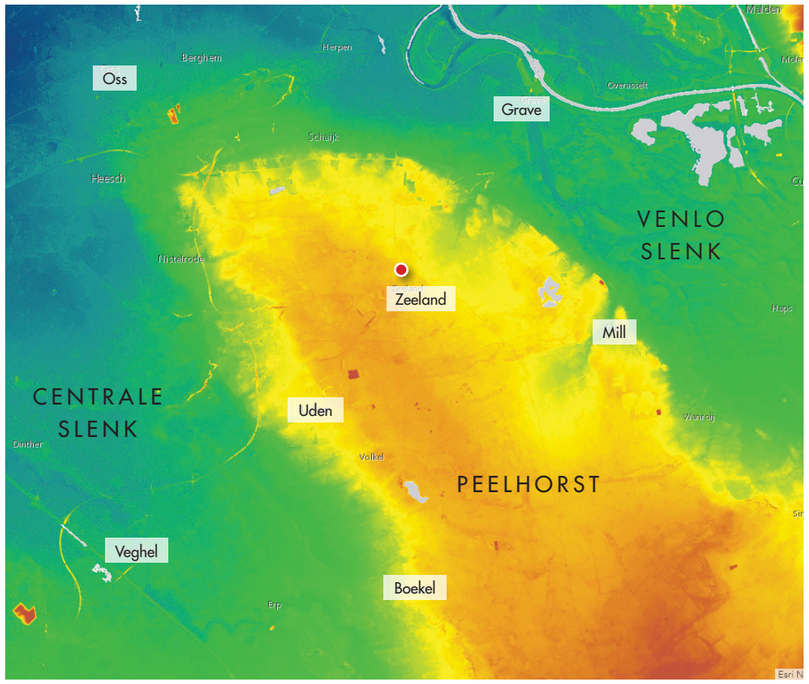
2.4 Dorpsuitbreidingen circa 1950-2020

2.2 HOOGTELIGGING

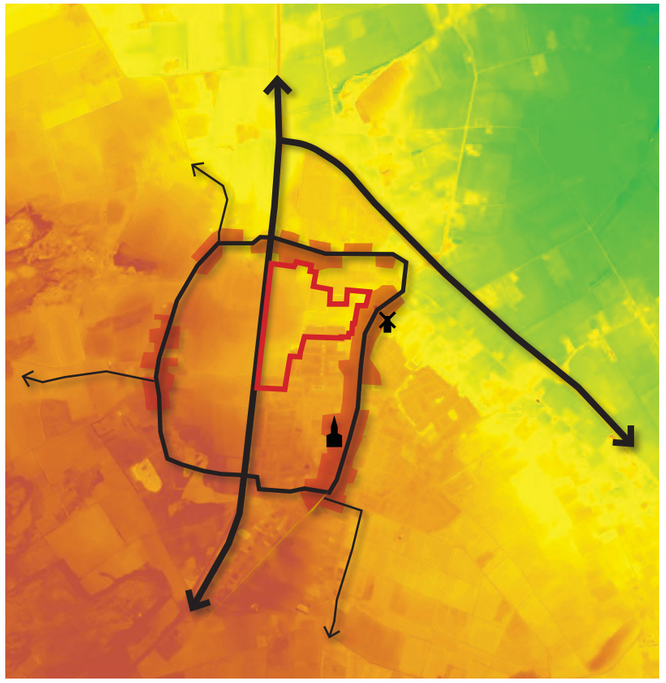
Zeeland ligt op de hoger gelegen Peelhorst. Door langzame bewegingen in de aardkorst ontstaan breuken en schollen. Een omhoog geduwde schol noemt men een horst, een weggedrukte schol een slenk. Naast de Peelhorst liggen dan ook de Venlo Slenk en Centrale Slenk (zie afbeelding 2.5).

Zeeland ligt op rand van hoger naar lager gebied aan de noordkant van de Peelhorst. Rondom het plangebied is dit ook terug te zien. Zo liggen de agrarische gronden ten westen van de Bergmaas circa 2 meter hoger dan de Kerkstraat (zie afbeelding 2.6 en 2.7). Dit kan ook nog deels door de bolle akker komen. Ook binnen het plangebied is er een verschil van west naar oost van circa 1,5 meter.

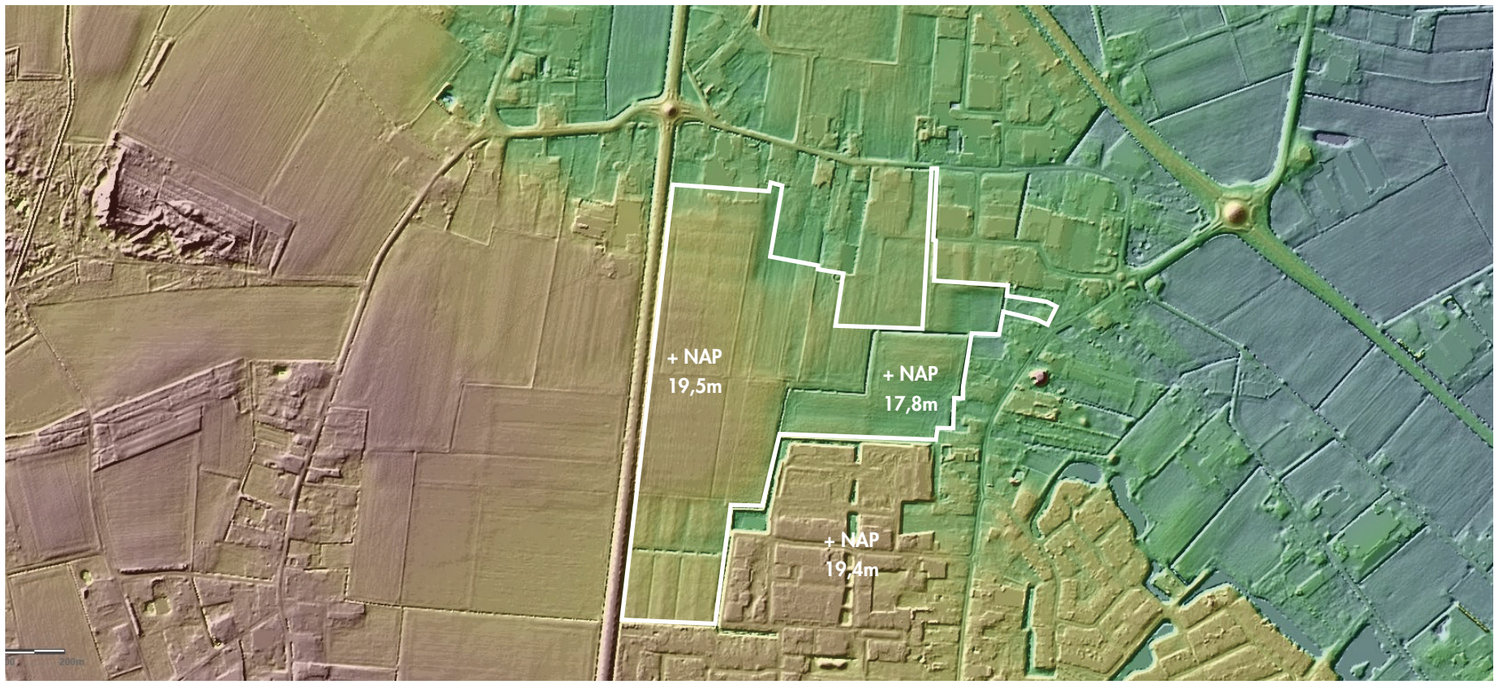
Bij de tot standkoming van Repelakker I-II speelde dit hoogteverschil ook. Mede vanwege het hogere grondwater zijn de gronden van Repelakker opgehoogd. Dit hoogteverschil geeft aanleiding om als ruimtelijke afbakening van Repelakker I-II richting Repelakker III te functioneren.



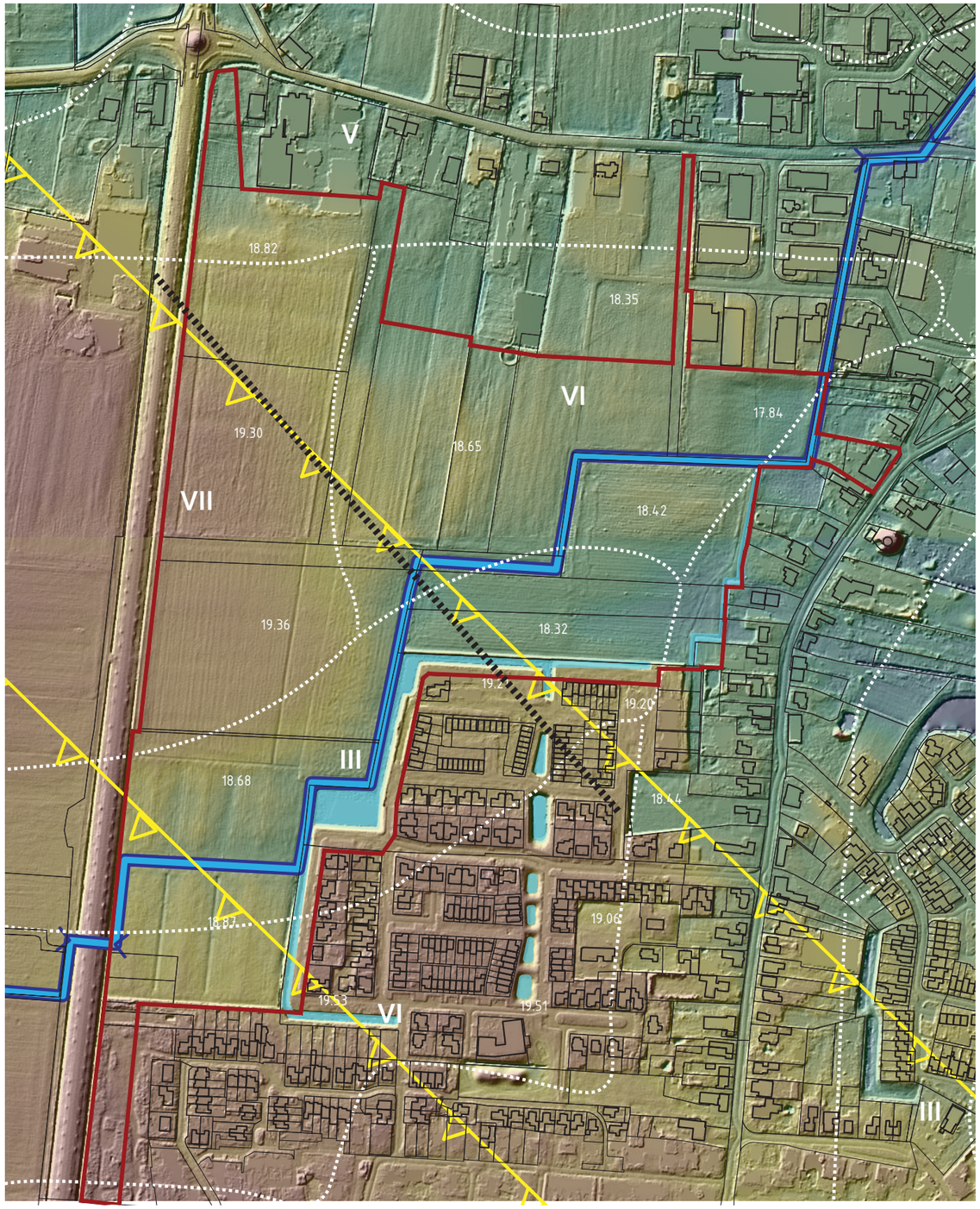
2.5 Hoogtekaart wijde omgeving (AHN)



2.6 Hoogtekaart Zeeland (AHN)



2.7 Hoogtekaart plangebied (AHN)



2.10 Landschappelijke kenmerken

2.3 LANDSCHAPPELIJKE KENMERKEN

De opbouw van de ondergrond van de landschappen in Noord-Brabant is voor een belangrijk deel bepaald door de breuken. Het breukensysteem is een onderdeel van een stelsel dat loopt van het Rijndal in Duitsland tot onder de Noordzee. De belangrijkste breuken zijn de Gilze-Rijenbreuk, Feldbiss, de Peelrandbreuk en Tegelenbreuk. Het Tegelenbreukstelsel loopt volgens diverse bronnen door het plangebied heen, in de richting zuidoost - noordwest. Deze indicatieve ligging van de breuken is hiernaast in het geel op afbeelding 2.10 weergegeven. Het bijzondere fenomeen wijst kan voorkomen bij breuklijnen. Wijst is ijzerrijk grondwater dat op hooggelegen gronden (de horst) als kwel aan de oppervlakte komt. Breuken beïnvloeden namelijk de grondwaterstroom. Op breukvlakken wordt het water in z'n doorstroming belemmerd, kan niet wegstromen naar het laagste punt (de slenk) en stijgt vlak voor het breukvlak weer op.

Om te bepalen waar de breuklijnen precies liggen is een onderzoek uitgevoerd door milieu-adviesbureau Landslide; "Sleuvenonderzoek breuken ontwikkellocatie Repelakker III in Zeeland - 3 auhustus 2022)". Dit onderzoek is als bijlage 1 toegevoegd. Na een eerste onderzoek met grondboring is een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hiervoor zijn meerdere sleuven gegraven op de plaatsen waar de breuklijnen verwacht werden. Er wordt geconcludeerd dat op grond van de waarnemingen, de aanwezigheid van één of meerdere breukzones die tot in of nabij het maaiveld reiken, met zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten worden. Met dit onderzoek lijkt er dan ook geen sprake te zijn van wijst.

Voor wat betreft het inrichtingsontwerp lijken er op basis van het sleuvenonderzoek geen "breuk-belemmering" te zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging. Het advies luidt dat overwogen kan worden om het tracé (hiernaast in zwart gestippelde lijn weergegeven) vrij te houden van bebouwing en bijvoorbeeld in te richten als groenstrook en/of waterpartij.

Haaks op de breuklijn loopt een A-watergang die voor afwatering van het gebied zorgt (zuid naar noord). Deze watergang is al te zien op kaarten uit omstreeks 1900. Rondom de A-watergang staat het grondwater relatief hoog. Ook vanuit de bestaande wijk is bekend dat het grondwater hier hoog staat. Daarnaast is conform het onderzoek ijzerrijke kwel in het zuiden aangetroffen, is de omgeving is zeer drassig en duidt de ecologische inventarisatie op de aanwezigheid van karakteristieke kwelindicatoren. De bijzondere aanwezigheid van de breuklijnen, kwelverschijnselen en de A-watergang geven de mogelijkheid om iets bijzonders met het (hemel)water in het de visie te doen.



2.9 Proefsleuf breuklijnenonderzoek (sleuf 1)

2.4 STEDENBOUWKUNDIGE KENMERKEN

Het plangebied kent rondom grofweg vier verschillende gezichten. Aan de noordzijde ligt Voederheil, een van de van oudsher aanwezige linten van de kransakker. Er staan hier nog diverse agrarische bedrijven met diepe achtertuinen aan de Voederheil. Aan de oost- en noordkant van Voederheil ligt bedrijventerrein Voederheil. Er zijn plannen dit bedrijventerrein aan de noordzijde te vergroten. Zowel vanuit het bedrijventerrein Voederheil als de agrarische bedrijven liggen er hindercontouren over het plangebied die voor belemmeringen voor woningbouw kunnen zorgen. Er wordt rekening gehouden met het beëindigen van diverse agrarische bedrijven en de eventuele hinder van de bestaande bedrijven.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de Kerkstraat. De hoofdader en oorsprong van Zeeland. Deze straat heeft daarmee een belangrijke cultuurhistorische - en ontsluitingsfunctie. Hier staan veel vrijstaande woningen en bijzondere oude boerderijen. Ook vind je hier de Coppensmolen. Direct achter de achtertuinen van de vrijstaande woningen aan de westkant van de Kerkstraat ligt het plangebied van voorliggend Visiedocument.

Ten zuiden van het plangebied liggen woonbuurten Repelakker I en II. Vanaf circa 2010 is deze woonbuurt gerealiseerd en op het moment van schrijven worden de laatste woningen gebouwd. De wijk heeft een orthogonale opbouw met lange zichtlijnen. De woonblokken zijn duidelijk opgebouwd en hebben veelal een vierzijdige oriëntatie. Van zuid naar noord loopt de hoofdgroenstructuur. De woningen bestaan voornamelijk uit rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, hoofdzakelijk met twee lagen en een kap.

Aan de westzijde ligt de Bergmaas met daarachter het open agrarisch cultuurlandschap. De Bergmaas heeft een belangrijke ontsluitingsfunctie richting Uden en de A50 (Oss-Nijmegen). De aanleg van de Bergmaas heeft voor een duidelijke beëindiging van het dorp gezorgd. De Bergmaas wordt aan weerszijden begeleid door volwassen laanbomen. Onder de bomen door kijk je richting het westen over de agrarische gronden richting Zevenhuis.

Over deze randen heen en dwars door het plangebied liggen twee bijzondere dorpse zichtlijnen (zie volgende pagina). Zo is vanaf de Voederheil een duidelijk zicht op de H. Jacobus de Meerdere Kerk die in het centrum van Zeeland staat. Vanaf de Bergmaas heb je duidelijk zicht op de Coppensmolen. Beide landmerken zijn iconisch voor Zeeland en torenen boven de 'skyline' van Zeeland uit. Door deze zichtlijnen in het nieuwe plan op te pakken blijft het dorpse karakter behouden en heb je straks direct het gevoel dat je in Zeeland bent.



2.10 Stedenbouwkundige kenmerken



H. Jacobus de Meerdere Kerk gezien vanaf de Voederheil



Coppensmolen gezien vanaf de Bergmaas



2.11 Zicht op plangebied vanaf Vaandriglaan



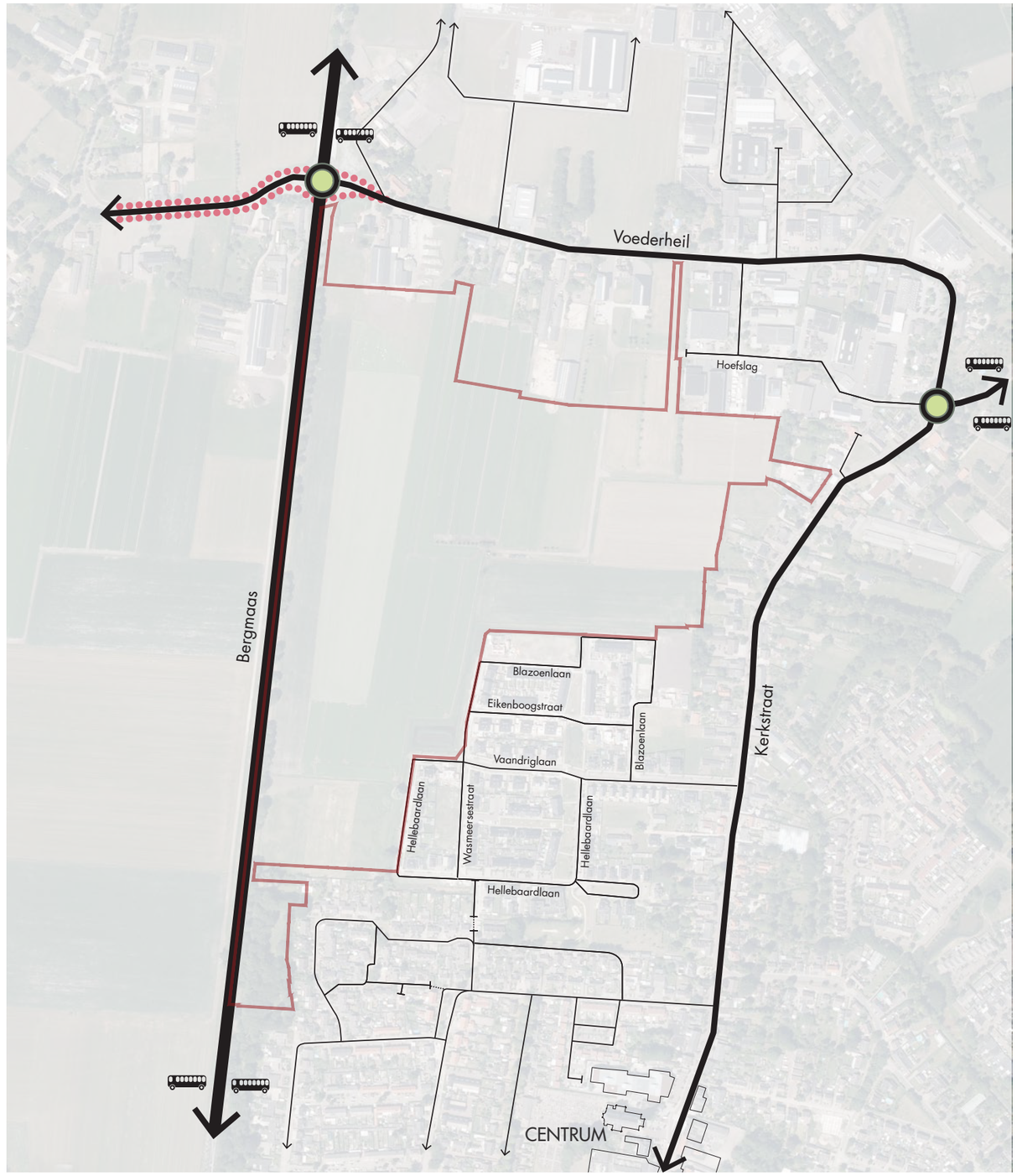
2.12 Zicht op plangebied vanaf Blazoenlaan



2.13 Zicht op plangebied tussen woningen Repelakker II



2.14 Zicht op plangebied vanaf Hellebaardlaan



2.15 Ontsluitingsstructuur

2.5 ONTSLUITING

Het plangebied is in de huidige situatie (zie afbeelding 2.11) niet direct ontsloten op het omliggende wegennetwerk. De opties hiervoor zijn van west naar zuid op: de Bergmaas (80 km/u), Voederheil (50 km/u), Kerkstraat (30 km/u) en Repelakker I-II (30 km/u).

Om het verkeer vanuit Repelakker III en het verkeer van andere toekomstige ontwikkelingen in en rondom het dorp goed af te wikkelen, heeft bureau Megaborn een verkeersonderzoek gedaan. Uitgangspunten hierbij waren dat het verkeer in het centrum niet mocht toenemen en er een verspreiding van het verkeer op het omliggende netwerk was.
In het Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006 wordt het ontsluiten van Repelakker middels een rotonde op de Bergmaas genoemd, mede om de verkeersoverlast op de oude linten aan de noord- en zuidkant van het centrum te verminderen. In 2020 is door het college van gemeente Landerd een besluit genomen om de realisatie van een rotonde op de Bergmaas mogelijk te maken.
Megaborn heeft in haar onderzoek ook andere mogelijkheden voor aansluitingen onderzocht, de onderzochte aansluitingen zijn:

1. op de Bergmaas (rotonde);
2. op de bestaande rotonde Bergmaas-Voederheil;
3. op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en;
4. op Repelakker I-II.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor de beste verkeersafwikkeling aansluitingen op opties 1, 3 en 4 gewenst zijn. Aansluiting op de bestaande rotonde Bergmaas-Voederheil (optie 2) zorgt voor een toename van het verkeer in het centrum en is daarom minder wenselijk. De onderbouwing van de rotonde op de Bergmaas en aansluitingen op de Kerkstraat en Repelakker zijn verkeerskundig onderbouwd in rapportage van Megaborn met het kenmerk GLa2101-R01, versie C2.0, d.d. 3 september 2021.

Vanaf de rotonde Bergmaas-Voederheil liggen er aparte fietspaden wanneer je het dorp uitrijdt. Vanaf de rotonde het dorp in, rijdt het fietsverkeer momenteel over de Voederheil (op een wegvak) en de Kerkstraat (gedeelde ruimte). Omdat het gemotoriseerd verkeer en fietsverkeer hier op de zelfde rijbaan moet rijden, zorgt het voor onveilige situaties. Er is dan ook de wens uitgesproken door gemeente en omwonenden om alternatieve noord-zuid verbindingen voor langzaam verkeer in het nieuwe plan Reppelakker III op te nemen.

Zeeland is goed aangesloten op het busnetwerk. Ten noorden van de rotonde Bergmaas ligt een bushalte en richting het zuiden bij het kruispunt Tweehekken. Ook aan de Kerkstraat richting de Peelweg ligt een bushalte. Door goede verbindingen richting deze haltes voor langzaam verkeer aan te leggen, wordt het gebruik van openbaar vervoer toegankelijk en gestimuleerd.

3 VISIE

3.1 INLEIDING

De ambitie voor Repelakker III is om nu en in de toekomst te voorzien in de woningbouwbehoefte voor Zeeland. Het moet een verlengstuk worden van het dorp dat plek biedt aan de jeugd, jonge gezinnen en senioren, zodat zij een kans hebben om in Zeeland te kunnen blijven wonen. Deze nieuwe wijk richt zich daarbij niet alleen op de woningnood, maar zet juist ook in op andere urgente thema's zoals duurzaamheid, biodiversiteit, klimaat, energie en mobiliteit. Het moet geen doorsnee woonwijk worden, maar een plan met een eigen identiteit waar men over 50 jaar nog steeds trots op is. De ontwikkeling van Repelakker III versterkt tegelijkertijd de positie van Repelakker I-II. Waar deze woonwijk nu enigszins abrupt eindigt wordt het straks onderdeel van een groter geheel en lift het mee op de versterking van de hiervoor genoemde thema's. In dit hoofdstuk staan de kernkwaliteiten die samen de visie en hoofdstructuur vormen benoemd. In het volgende hoofdstuk (Vlekkenplan) wordt meer duiding en onderbouwing van deze kernkwaliteiten beschreven aan de hand van een mogelijke invulling (vlekkenplan) van voorliggende visie.

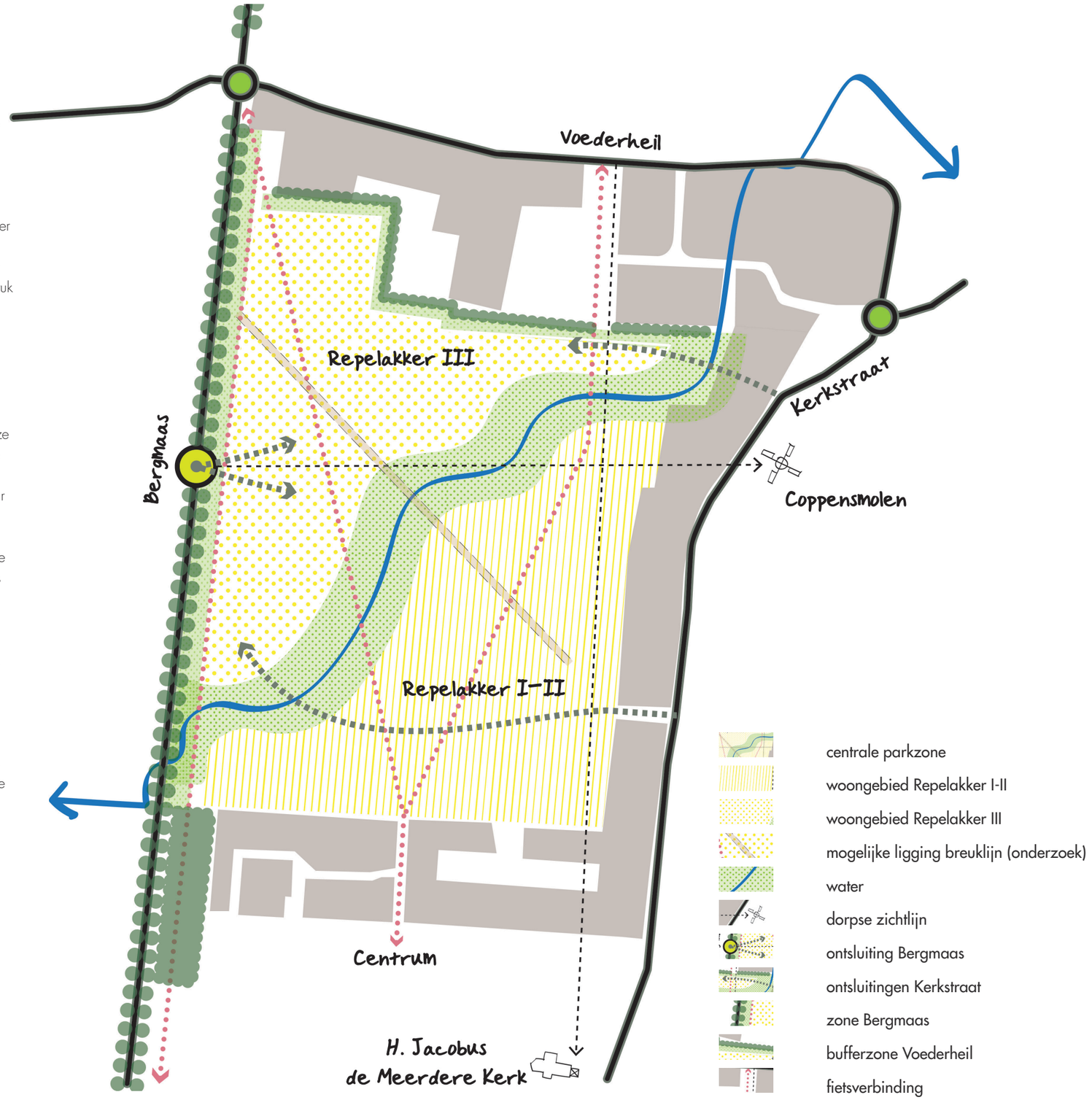
3.2 KERNKWALITEITEN

Door het plangebied heen loopt van nature een laagte, de A-watergang van het waterschap. Deze lijn vormt de basis voor heel Repelakker. Het wordt namelijk de drager van een centrale parkzone die van zuidwest naar noordoost loopt. Het verdeelt Repelakker in twee gelijke delen (Repelakker I-II en Repelakker III) waardoor ieder deel optimaal deel uitmaakt van dit park. Het onderzoek naar breuklijnen en wijstverschijnselen heeft uitgewezen dat er voor wat betreft het inrichtingsontwerp geen directe "breuk-belemmering" zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging waarmee in het ontwerp rekening gehouden kan worden. Ditzelfde geldt voor de kwelindicatoren aan de zuidzijde van het plangebied. De bestaande ondergrond is daarmee leidend voor de ruimtelijke ontwikkeling.

De parkzone is het verbindend element in de wijk van het bestaande en nieuwe woongebied en biedt midden in de wijk ruimte om thema's als klimaat en biodiversiteit een plek te geven. Dit park sluit daarnaast aan bij de sterke wens vanuit de omgeving, de ontwikkelaars en de gemeente om een robuuste centrale parkzone te creëren die voor zowel de bestaande als de nieuwe wijk bereikbaar is. Aan de noordzijde is het gewenst om een groene buffer tot aan de tuinen van de woningen aan Voederheil op te nemen. Aan de Bergmaas staan volwassen laanbomen met daarachter het buitengebied. Tezamen vormen zij een groene omsluiting van Repelakker III. Het is een bewuste keuze om de oriëntatie van de nieuwe wijk op de Bergmaas te richten als presentatie van het dorp Zeeland aan entree van de wijk, middels een rotonde en nieuwe entree.

Ingestoken wordt op een woonwijk in een groene setting met dorpse kenmerken, als reactie op Repelakker II. Dit komt tot uitdrukking door afwisselende woonbebouwing, variatie in rooilijnen, materiaal en kleurgebruik, hoekverdraaiingen en minder parkeren op straat en wonen dichtbij en in het groen. Overgang bestaande situatie Bergmaas naar de nieuwe wijk zuid en noord is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking. Daarnaast wordt er een gemengd duurzaam woningbouwprogramma beoogd om zo de nodige diversiteit in het plan te creëren en alle doelgroepen een plek te bieden. Het belang van de dorpse zichtlijnen op de molen en de kerk is in paragraaf 2.4 reeds benoemd. Onderdeel van de visie is dan ook om zichtvensters op deze landmarks in het plan op te nemen. Door deze in het verlengde van de entrees naar de wijk te leggen, ervaar je bij binnenkomst directe de lokale identiteitsdragers.

Vanuit de mobiliteit-gedachte is het van belang dat er voor Repelakker III een auto-ontsluiting met zowel de Bergmaas als met Kerkstraat als met Repelakker I-II wordt gemaakt. Hierbij is niet het doel om directe verbindingen te maken, maar om het verkeer evenredig te verdelen en sluipverkeer



3.1 Totaalvisie Repelakker III

te voorkomen/ontmoedigen. Het verdelen van het verkeer levert meer woonkwaliteit op. Voor langzaam verkeer dienen er alternatieve noord-zuid-verkeersverbindingen voor de Kerkstraat te komen. Langs de Bergmaas en door het plangebied heen richting het centrum, liggen kansen om alternatieve en veiligere routes voor het bestaande en toekomstige fietsverkeer te maken waardoor het niet gebruiken van de auto wordt gestimuleerd.

3.3 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP

AMBITIE

Een aaneengesloten groen-blauw netwerk dat buiten de plangrenzen reikt en plaats biedt aan natuurontwikkeling, waterberging, ontmoeting en recreatie.

3.3.1 CENTRALE PARKZONE

Dit centraal gelegen park wordt een robuuste landschapszone die met aanwezigheid van de gebouwde elementen ("solitairen") als verbindend element tussen Repelakker I-II en Repelakker III fungeert. Binnen deze parkzone is ruimte voor de ontwikkeling van natuur, waterberging, recreatie en wonen. De landschapszone heeft altijd een minimale breedte van 30 meter, gemeten vanaf de huidige en toekomstige erfgrenzen (enkele overschrijdingen toegestaan). De zone is nader in te vullen met verhouding groen en blauw, mede afhankelijk van het benodigde watersysteem. Binnen de landschapszone is bestemmingsverkeer toegestaan en zijn er maximaal 4 solitaire gebouwen (stapstenen) mogelijk die geïntegreerd moeten worden in het landschap. Dit geldt ook voor het bijbehorende parkeren. Bij de solitairen wordt het parkeren geconcentreerd binnen het blok, of erbuiten maar dan landschappelijk ingepast.

3.3.2 BUFFERZONE VOEDERHEIL

Ter hoogte van de aanhechting met Voederheil komt een groene zone te liggen die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Zo wordt voorkomen dat er een aanhechting van Repelakker III met het historisch lint van Voederheil ontstaat en blijft dit agrarisch cluster in het landschap liggen. Deze zone heeft een minimale breedte van 15 meter. Hoe deze zone precies ingericht moet worden zal nader uitgewerkt moeten worden (afschermend groen, doorkijkjes, struweel, bomenrij,….)

3.3.3 ZONE BERGMAAS

Het autoverkeer van de Bergmaas brengt veel geluidhinder met zich mee. Om toch een goed woon-en leefklimaat voor de nieuwe woningen te realiseren dienen hier geluidsafschermende maatregelingen genomen te worden. Deze maatregelingen dienen richting de Bergmaas niet veel hoger te zijn dan 1,5 meter, zodat er een zichtrelatie blijft vanuit de Bergmaas naar de nieuwe woningen en vanuit woningen naar het landschap richting Zevenhuis. In tegenstelling tot de rest van Zeeland presenteert Repelakker III zich hier met de voorzijde aan de Bergmaas. Dit leidt tot de opgave om hier een dorpse uitstraling te realiseren en een grote wand te voorkomen. De overgang van de achterkant- en voorkantsituatie aan de Bergmaas is anders dan elders in Zeeland. Dit goed in te passen is een nadere ontwerpopgave. Aandachtspunt hierbij is het voorkomen van een te harde overgang, middels afstand, groene inpassing, groene afscherming en gevarieerde dorpse uitstraling van de nieuwe woningen. Vanwege de akoestische afscherming is een hogere bouwhoogte wenselijk. De Zeelandse en dorpse sfeer mag hierbij niet in het gedrang komen. Het laten meanderen van de bebouwing en ventweg geeft hierbij de oplossingsrichting. Hier ligt een ontwerpopgave. In de zone Bergmaas kan geparkeerd worden zolang dit in balans is met het groen en goed is ingepast.

3.3.4 BREUKLIJN

Het breuklijnen- en wijstonderzoek geeft in principe geen aanleiding om in het plan rekening te houden met breuklijnen. Desalniettemin wordt de vermoedelijke ligging van een dieper gelegen breuklijn wel als uniek kenmerk aangemerkt en als kans voor het ontwerp aangegrepen. Dat betekent dat er ter plaatse van deze lijn geen bebouwing zal komen, maar dat deze lijn juist geaccentueerd wordt met een groen- en waterstructuur (in de straat).



3.2 Referentie centrale parkzone

3.3.5 WATER

Het relatief hoge grondwater betekent dat infiltratie van het hemelwater in het beginsel lastiger is en er dus veel oppervlakte water gecreëerd moet worden om al het hemelwater bij hevige buien op te vangen. De bestaande A-watergang biedt hiervoor de basis. Deze A-watergang moet worden geïntegreerd in één totaal watersysteem. Hiervoor zal nog moeten worden afgestemd met het waterschap om onder andere de doorstroomfunctie van de A-watergang te waarborgen. Naast het afvoeren van al het hemelwater zal ook gekeken moeten worden daar de beperkte mogelijkheden van vasthouden en infiltreren op eigen perceel en in de straten.

3.4 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN

AMBITIE

Dorpse sfeer in nieuwe wijk met een diversiteit aan woningtypes, intieme plekken, kleinschaligheid en wonen aan het groen.

3.4.1 WOONSTRATEN

Voor Repelakker III ligt er een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven van Repelakker I-II, waarin tegelijkertijd ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er intiemere woonstraten die vervolgens op de grotere gemeenschappelijke groene zones uitkomen. Uitzonderingen hierop zijn de doorzichten ter plaatse van de mogelijke breuklijn en de zichtlijnen, hier is juist een vrije, open en rechte lijn gewenst.

De woonstraten krijgen een groene uiterlijk door in het profiel rekening te houden met ruimte voor groen en afwatering. Auto's zijn te gast en parkeren moet zo veel mogelijk worden vermeden. Daarnaast wordt een diversiteit aan woningtypes nagestreefd om een kleinschalig en open straatbeeld te creëeren.



3.3 Referentie groene woonstraat

3.4.2 BOUWHOOGTES

De basis voor Repelakker III (en I-II) is de Zeelandse schaal. Het plan bestaat grotendeels uit woningen met 2 lagen en kap (in een gevarieerde dorspe sfeer). De mogelijkheid voor afwijkingen is aanwezig (waaronder meerlaags plat). In de verdere uitwerkingen wordt aangetoond waar dit passend is. Vanuit deze basis zijn er verbijzonderingen en afwijkingen mogelijk (zowel in de hoogte als in de laagte) die de diversiteit in de wijk bevorderen.

Zo wijken de vier solitairen in de parkzone af van de gemiddelde woonvorm. Daarom is het goed mogelijk dat hier meer afwisseling in bouwhoogtes en daktypes ontstaat. Voor grondgebonden solitairen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij de grondgebonden woningen in de directe omgeving. Voor niet grondgebonden solitairen geldt een maximum van vier bouwlagen. Daarnaast kan er op een enkele plek een (hoogte-) accent gelegd worden van maximaal vijf bouwlagen.

Aan de zijde van de Bergmaas is het mogelijk gewenst om vanwege de geluidsbelasting te kiezen voor drie volle bouwlagen met accenten van vier lagen. In paragraaf 3.3.3 staat de opgave die hier ligt om de dorpse uitstraling te bewaken reeds beschreven.

3.5 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT

AMBITIE

Een goed functionerende en veilige verkeersstructuur die uitnodigend is voor langzaam verkeer en op een goed onderbouwde manier wordt afgewikkeld op de omgeving

3.5.1 GEMOTORISEERD VERKEER

Om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen is spreiding van het verkeer noodzakelijk om overbelasting op een van de omliggende wegen te voorkomen. Om de huidige en toekomstige situatie goed in kaart te brengen heeft bureau Megaborn een verkeersonderzoek gedaan. Uitgangspunten hierbij waren dat het verkeer in het centrum niet mocht toenemen en er een verspreiding van het verkeer op het omliggende netwerk optreedt.
Vanuit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gewenst is om de nieuwe wijk op drie plekken te verbinden met het omliggende netwerk. De ontsluiting richt zich op een aansluiting op de Bergmaas (rotonde of kruising), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan).

De nieuw te ontwikkelen woonwijk maakt volledig onderdeel uit van de 30 km/uur zone. Daarnaast zal gekeken worden waar in het plan woonerven met een lagere snelheid toegevoegd kunnen worden. Om spreiding te stimuleren en sluipverkeer tegen te gaan, is het gewenst dat de nieuwe verbindingen naar de omliggende wegen niet te direct zijn. Dit komt terug in het stratenpatroon dat diverse hoekverdraaiingen kent.

Om de centrale parkzone nog meer kwaliteit te geven is het streven om dit gebied verkeersluw te maken. Dit betekent dat er geen doorlopende wegen voor gemotoriseerd verkeer lopen, maar dat er voornamelijk voor bestemmingsverkeer iets wordt aangelegd. Hieronder vallen ook de solitairen die in de centrale parkzone liggen. Voor het parkeren bij deze blokken is het wenselijk dat er een groen beeld blijft en de auto's uit het zicht worden onttrokken.



3.4 Referentie 'stapsteen'

3.5.2 LANGZAAM VERKEER

Het fietsverkeer rijdt momenteel over de Voederheil en de Kerkstraat richting het centrum. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee omdat ze hetzelfde wegvak gebruiken. Derhalve is de wens uitgesproken om alternatieve noord-zuid verbindingen in het nieuwe plan Repelakker op te nemen vanaf rotonde Voederheil-Bergmaas, langs Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken en vanaf Voederheil op de directe zichtlijn naar de kerk.

De centrale parkzone biedt volop plek om te wandelen en te verblijven. Zoals reeds vermeld wordt het gebied zoveel mogelijk autoluw ingericht. Daarnaast komen er diverse paden in het park te liggen zodat er kwalitatieve en logische wandelroutes ontstaan.

3.5.3 PARKEREN

Om binnen de woonstraten in te zetten op kwaliteit is het streven om het parkeren zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden. Een groot deel van het parkeren zal daarom worden opgelost binnen woonblokken waar minimaal 1 parkeerplaats per woning opgenomen moet zijn. Bij de solitairen wordt het parkeren geconcentreerd binnen het blok, of erbuiten maar dan landschappelijk ingepast. Qua behoefte zal er een deel van het parkeren nog wel op geconcentreerde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk of beperkt in de straat plaatsvinden. Voor het parkeren in de openbare ruimte geldt dat deze zo veel mogelijk groen worden ingepakt en uit het zicht worden onttrokken. Voor het beleid aangaande parkeren is het Parapluplan wonen en parkeren Landerd leidend.



3.5 Referentie parkeren binnen woonblok



beleving van de natuurlijke inrichting en waterberging



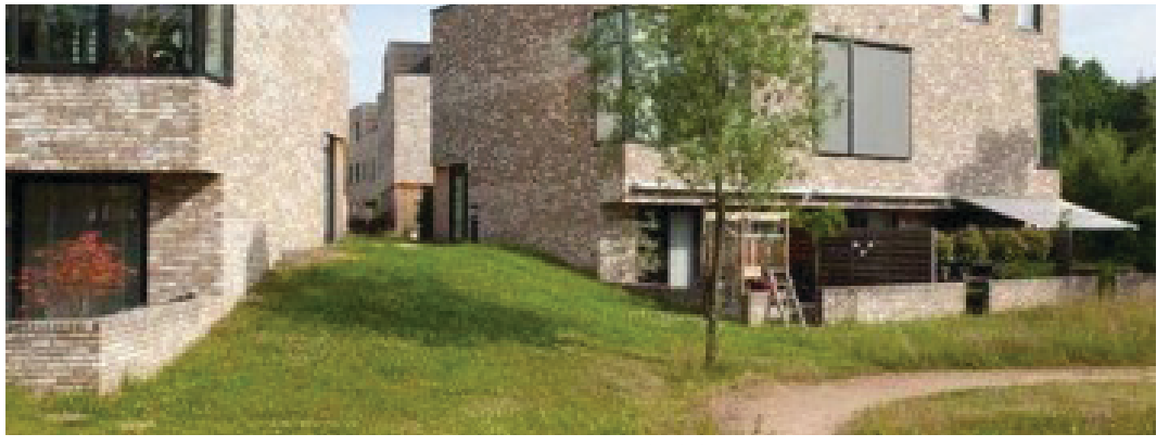
verwevenheid tussen woningen en parkzone



dorps wonen aan het groen



dorpse en groene uitstraling van woonstraten



integratie tussen wonen en landschap



uitstraling centrale parkzone

SFEERBEELDEN

4 VLEKKENPLAN



- bestaand woonveld
- nieuw woonveld
- bebouwingsfront
- interne ontsluiting parkeren
- groen (park - berm)
- water
- hoofdontsluiting
- erfontsluiting
- fietspad
- wandelpad
- bestaande boom
- nieuwe boom (indicatief)

0 100 200

4 VLEKKENPLAN

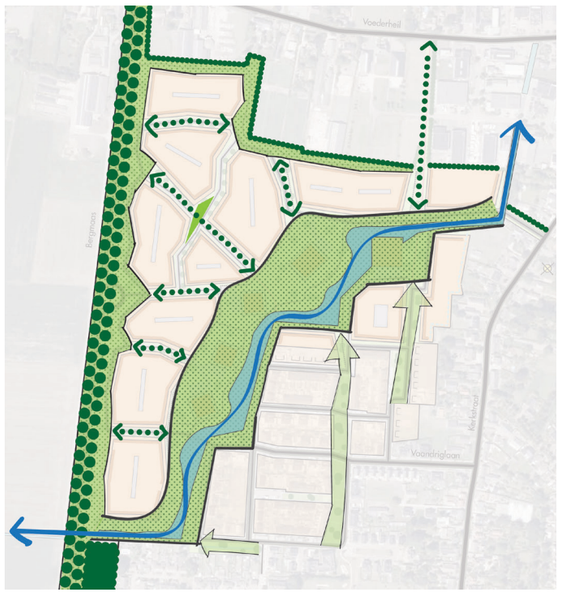
Het Vlekkenplan bestaat hoofdzakelijk uit drie principes die hierna afzondelijk worden toegelicht.

1. *Landschappelijke inbedding*
   Centrale parkzone als verbinder tussen Repelakker I-II en III
2. *Ruimtelijk kader*
   Afronden Repelakker I-II en nieuw dorps wonen in Repelakker III
3. *Verbindingen*
   Goede verbindingen voor natuur, water en verkeer

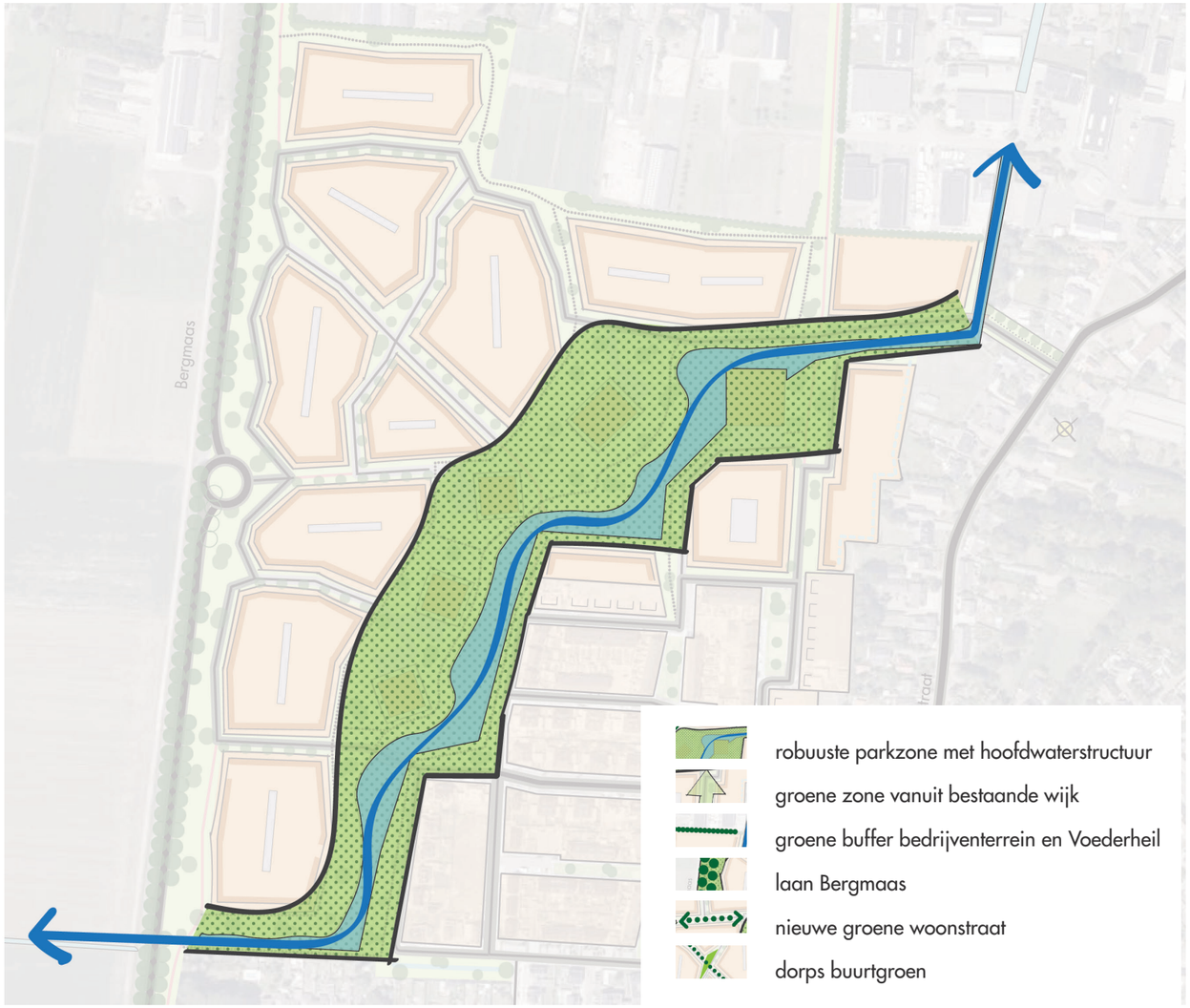
Vervolgens wordt ook nader ingezoomd op thema's (langzaam) verkeer en parkeren, woongebieden, bouwhoogtes, groen en openbare ruimte, waterberging en gezondheid en beweging.

4.1 LANDSCHAPPELIJKE INBEDDING

In deze tijden van klimaatverandering is voldoende ruimte voor groen en water in een plan essentieel. Niet alleen profiteren de bewoners daarvan, het geeft ook ruimte aan de natuur. In dit Visiedocument is dit uitgangspunt leidend geweest voor de hoofdopzet. Ter plaatse van de ligging van de huidige A-watergang komt een grote robuuste parkzone te liggen (zie afbeelding 4.2). Dit park biedt ruimte aan natuurontwikkeling en waterberging in samenhang met recreatie, spelen en ontmoeten. De zuidkant van de waterloop en het park volgt enigzins de rechte lijnen van Repelakker I-II. De noordzijde volgt meer de verdraaiende lijnen van Repelakker III. Het centrale park treedt hiermee op als verbinder tussen de bestaande en nieuwe buurt. Het breuklijnen- en wijstonderzoek geeft in principe geen aanleiding om in het plan rekening te houden met breuklijnen. Desalniettemin wordt de vermoedelijke ligging van een dieper gelegen breuklijn wel als uniek kenmerk aangemerkt en als kans voor het ontwerp aangegrepen. Dat betekent dat er ter plaatse van deze lijn geen bebouwing zal komen, maar dat deze lijn juist geaccentueerd wordt met een groen- en waterstructuur (in de straat).
Naast de hoofdgroenstructuur ligt er ook een secundaire structuur. Deze structuur verbindt de woonstraat en buurten met de centrale parkzone. Door middel van groene woonstraten en kleinere buurtgroenplekken ontstaat er een groene dooradering door de wijk. Dit vormt een doorlopend ecologisch netwerk dat ook aansluit bij de laanbomen van de Bergmaas en mogelijk richting de Maashorst. Ook binnen Repelakker I-II is sprake van een groene dooradering. In het plan is daar op ingespeeld door deze groene gebieden te laten uitmonden in het centrale park.
Ter hoogte van de aanhechting met Voederheil komt een groene zone te liggen die alleen voor langzaam verkeer toegankelijk is. Samen met de diepe achtertuinen van Voederheil ontstaat er een groene overgangszone en blijft het lint herkenbaar. Aan de zijde van de Bergmaas komt een groene zone te liggen. Deze biedt enerzijds afstand van de nieuwe woningen tot de Bergmaas en biedt anderzijds ruimte aan de volwassen laanbomen en zorgt voor kwaliteit 'voor de deur'.



4.1 Secundaire groenstructuur



4.2 Hoofdgroenstructuur

4.2 RUIMTELIJK KADER

De landschappelijke inbedding deelt Repelakker grofweg in twee gebieden. Het zuidelijke deel betreft Repelakker I-II en het noordelijke deel Repelakker III. Voor het zuidelijke deel geldt dat er nog ruimte voor woningbouw is tot aan de parkzone. Door hier de bestaande bebouwingsstructuur in Repelakker I-II op te pakken wordt dit deelgebied als het ware afgerond.

Aan de andere kant van de parkzone ligt Repelakker III. Hier ligt een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven waar ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door meer hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er meer intiemere woonstraten die vervolgens op de grotere gemeenschappelijke groene zones uitkomen. Een uitzondering hierop is het doorzicht ter plaatse van de mogelijke breuklijn. Er wordt in het profiel van de straat ruimte gehouden om de ligging te accentueren met een groene inpassing.

De al eerder genoemde dorpse zichtlijnen krijgen ook een plek in het plan. Met de plaatsing van de woonvlekken wordt dusdanig rekening gehouden zodat er een open zicht ontstaat naar zowel de molen als de kerk. Ook ten behoeve van de mogelijke breuklijn wordt ruimte tussen de woonvlekken gehouden.

Binnen de centrale parkzone wordt ook ruimte gereserveerd voor wonen. Deze woonblokken dienen als het ware als stapsteen tussen Repelakker I-II en Repelakker III en krijgen een bijzondere ligging in het landschap van de centrale parkzone.



4.3 Stedenbouwkundige principes

4.3 VERBINDINGEN

4.3.1 ECOLOGIE

Het ontbreken van ecologische verbindingen kan ertoe leiden dat bepaalde natuurgebieden met hun leefgemeenschappen geïsoleerd raken. Het is normaal dat de omstandigheden in een leefgemeenschap niet altijd gelijk zijn. Wanneer een populatie in een slechte periode achteruit gaat, dan bestaat het risico dat een kritische ondergrens overschreden wordt waardoor een organisme verdwijnt. Doordat ecologische verbindingszones leefgemeenschappen met elkaar verbinden, dragen ze bij tot een groter draagvlak voor het voortbestaan van een soort. Goede ecologische verbindingen zijn daarom essentieel voor het voortbestaan van dieren en planten.

Met de ontwikkeling van Repelakker III ligt er een kans om dergelijke ecologische verbindingen in het plan op te nemen. Dit betekent naast de fysieke verbinding dat ook de inrichting van deze zone aan bepaalde eisen moet voldoen. Met de centrale parkzone liggen er voldoende mogelijkheden om hier in te voorzien. Op basis van een eerste ecologische scan is geconstateerd dat in de nabije omgeving waarnemingen zijn van het bermpje. Het bermpje is een langgerekte bodemvis die zich goed voelt in stromend ondiep water waar veel waterinsecten en wormen te vinden zijn. Dit betekent dat wanneer het bermpje voorkomt er sprake is van een dynamisch watersysteem met een hoge ecologische waarde. Voor Repelakker III kan de waterzone zo ingericht worden dat er verschillende structuren in het water ontstaan waardoor er verschillende microhabitats kunnen ontstaan en er een veelheid aan soorten zich kunnen vestigen. Door bijvoorbeeld wilgen of elzen langs de waterkant te planten zorgen de wortels voor meer structuur in het water en biedt de boom schuilgelegenheid voor o.a. padden, salamanders en muizen.

Een andere soort waar op ingezet kan worden is de steenuil. In ons land is hij van oudsher een bekende verschijning in vooral kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. De steenuil schuwt de menselijke omgeving niet en broedt vaak op boerenerven, vooral als deze voldoende natuurlijke variatie bieden. Door een gevarieerd landschap met diversiteit aan hagen, houtwallen en weitjes te realiseren, gecombineerd met nestgelegenheden, kan een steenuil op een klein oppervlak alles vinden wat hij nodig heeft. Door het toepassen van deze en andere maatregelen liften vele soorten mee. Tussen de takken wemelt het bijvoorbeeld van de insecten wat een mooi restaurant vormt voor o.a. vleermuizen en vogels zoals de boerenzwaluw. Zo ontstaan er ecologische verbindingen binnen en buiten het plan.



4.4 Bermpje



4.5 Steenuil

4.3.2 STEDENBOUWKUNDIG

Met de ontwikkeling van Repelakker III krijgen de originele plannen uit Structuurplan Bergmaasvelden uit 2006 voor het totale gebied vorm. Het gebied Bergmaasvelden werd hierin grofweg in tweeën gedeeld, een zuidelijke deel (nu Repelakker I-II) en een noordelijk later te ontwikkelen deel (nu Repelakker III). Naast dat Repelakker III een eigen identiteit krijgt, is het dus ook onderdeel van gebied 'Bergmaasvelden'. Dit betekent dat er een goede stedenbouwkundige verbinding moet komen met de bestaande wijk Repelakker I-II. Daarbij kan de ontwikkeling niet alleen aansluiten op de bestaande wijk, maar kan het juist ook de woonkwaliteit in deze wijk versterken.

In voorliggende Visiedocument wordt dit gedaan door de strategische ligging van de eerder genoemde centrale parkzone. Deze zone wordt direct toegankelijk vanuit Repelakker II via de bestaande groenstructuren en wegen. Vanuit Repelakker I-II komen diverse paden en bruggen door het park te liggen waardoor de gebieden ook fysiek met elkaar worden verbonden. Hiermee wordt de bestaande woonkwaliteit in Repelakker I-II direct vergroot. Daarnaast zorgt de parkzone voor een afstand tussen de bestaande en nieuwe bebouwing waardoor de invloed van de nieuwe ontwikkeling wordt beperkt.

4.3.3 VERKEER

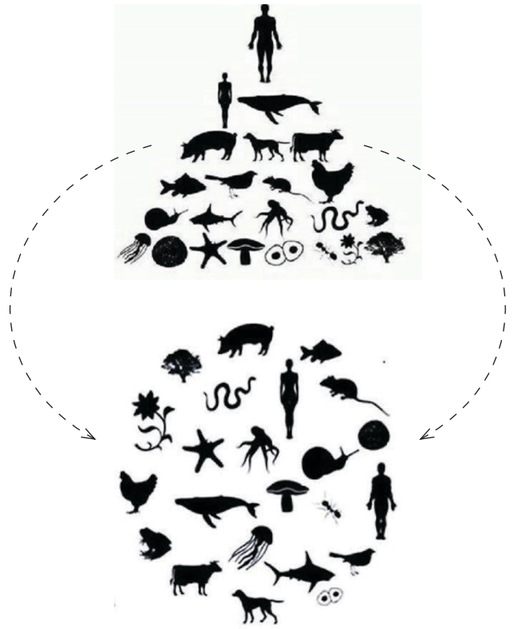
De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk betekent een toename van het verkeer in de omgeving. Om dit verkeer op een evenredige wijze op te vangen, zijn goede verbindingen met het bestaande netwerk nodig. Dit zorgt er tevens voor dat de omgeving richting bepaalde routes ook beter in verbinding staat. Daarbij moet voorkomen worden dat er sluiproutes ontstaan waar zowel de nieuwe als de bestaande omgeving last van krijgt.

Een goede bereikbaarheid voor de auto is belangrijk, maar tegelijkertijd wordt er ook ingezet op alternatieven om het autogebruik te beperken. Een goede en veilige langzaam verkeersverbinding naar het centrum is een van de alternatieven die zowel de nieuwe wijk als de bestaande omgeving dient. Ook verbindingen met het openbaar vervoersnetwerk zijn essentieel om een alternatief voor de auto te bieden.

Ook voor de wandelaars zijn er volop mogelijkheden om binnen de wijk een rondje door het groen te lopen. Daarmee is het uitnodigend om in beweging te komen en vergroot het de ontmoetingsmomenten met de medebewoners.



4.6 Voorbeeld van een buurtinitiatief op een openbare plek



4.7 De mens als onderdeel van het totale systeem in plaats van boven aan

4.3.4 SOCIAAL

De uitbreiding van Repelakker III is mede gewenst om de leefbaarheid van het dorp op peil te houden. Het bied een kans voor onder andere de jeugd, jonge gezinnen en senioren om in Zeeland te kunnen blijven wonen. Er wordt dan ook volop ingezet op deze doelgroepen die door elkaar heen een plek krijgen in de nieuwe wijk. Zodoende woont men tegelijkertijd met gelijkgestemden als met anderen. Daarmee ligt er een kans om in te zetten op verbinding tussen de bewoners; op interactie en sociale cohesie.

De ruim opgezette straten en het park bieden volop mogelijkheden om ontmoetingsplekken te creëren. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan speelplekken, een moestuin, bankjes, waterspeelplekken, maar ook plekken die door de bewoners zelf ingevuld kunnen worden. Ook op de binnenterreinen, die voornamelijk voor het parkeren worden ingezet, kunnen ruimtes gereserveerd worden om een kleine speelplek in de veiligheid van het blok te maken.

Ook goede verbindingen zoals in de vorige paragraaf benoemd dragen bij aan de bereikbaarheid van diverse ontmoetingsplekken. Door een netwerk van wandelpaden die gemakkelijk te betreden zijn vanaf iedere woningen aan te leggen, worden mensen uitgenodigd om naar buiten te gaan.

4.3.5 MENS EN NATUUR

Met de huidige aandacht voor de klimaatverandering verandert ook de kijk hoe wij als mensen ten opzichte van de natuur staan. Steeds vaker plaatsen wij ons zelf niet meer boven alle dieren en planten, maar zien steeds meer de samenhang waarbij wij onderdeel zijn van het gehele systeem. Het vraagt om een verandering van ons dagelijks handelen om dit inzicht ook in de praktijk te brengen. Om deze verbinding tot stand te brengen kan het ontwerp van Repelakker III een belangrijke rol spelen.

Zoals in paragraaf 4.3.1 beschreven, moet de ontwikkeling voor Repelakker III naast het voorzien in woningbouw ook worden aangegrepen voor natuurontwikkeling. Met andere woorden, er dient sprake te zijn van natuurinclusief ontwikkelen. Dat betekent kansen voor biodiversiteit creëren en tegelijkertijd de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Bewoners kunnen daarmee volop genieten van het groen en gefladder in hun omgeving en daarmee bijvoorbeeld hun stress verlagen en in beweging komen. Door het robuuste systeem van groen en de biotopen voor dieren dat ontstaat, zullen zij veel waardevolle natuur om zich heen hebben. Hierdoor wordt de aanpak waardevol voor toekomstige gebouweigenaren, bewoners en bezoekers. Bovendien kan dat systeem tegen een stootje: enerzijds door de diversiteit en het herstellende vermogen, anderzijds doordat het op meerdere plekken goed is toegepast.

Zo wordt er een leefomgeving voor mens en dier gerealiseerd die niet alleen voor meer woningen zorgt, maar ook echt bijdraagt aan de gemeenschap van Zeeland.

4.4 (LANGZAAM) VERKEER EN PARKEREN

4.4.1 GEMOTORISEERD VERKEER EN PARKEREN

Om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen is spreiding van het verkeer noodzakelijk om overbelasting op een van de omliggende wegen te voorkomen. Om de huidige en toekomstige situatie goed in kaart te brengen heeft bureau Megaborn een verkeersonderzoek gedaan. Uitgangspunten hierbij waren dat het verkeer in het centrum niet mocht toenemen en er een verspreiding van het verkeer op het omliggende netwerk optreedt.

Vanuit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gewenst is om de nieuwe wijk op drie plekken te verbinden met het omliggende netwerk. De ontsluiting richt zich op een aansluiting op de Bergmaas (rotonde), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan). De onderbouwing van de rotonde op de Bergmaas en aansluitingen op de Kerkstraat en Repelakker II zijn verkeerskundig onderbouwd in rapportage van Megaborn met het kenmerk GLa2101-R01, versie C2.0, d.d. 3 september 2021, bijgevoegd als bijlage 2.

De Bergmaas is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg buiten de bebouwde kom, met een ontwerpsnelheid van 80 km/uur. De nieuwe aansluiting op de Bergmaas is voorzien tussen de kruispunten met de Tweehekkenweg en de Voederheil en is voor nu beoogd als rotonde. De exacte locatie van deze rotonde kan zowel nog verticaal als horizontaal verschuiven. De aansluitende tak vanaf Repelakker III valt binnen de 30 km/h zone.

De ontsluiting aan de oostzijde is voorzien aan de Kerkstraat ter hoogte van de Roskam. De Kerkstraat is binnen de bebouwde kom gelegen en gecategoriseerd als erftoegangsweg met een ontwerpsnelheid van 30 km/uur.

De ontsluiting met Repelakker II ligt in het verlengde van de Vaandriglaan. De Vaandriglaan is binnen de bebouwde kom gelegen en gecategoriseerd als erftoegangsweg met een ontwerpsnelheid van 30 km/uur. Om sluipverkeer via de Vaandriglaan te ontmoedigen dienen er aanvullende verkeersremmende maatregelen genomen. Wat deze maatregelen precies zijn en waar deze moeten komen zal in de verdere planvorming verder uitgewerkt worden.

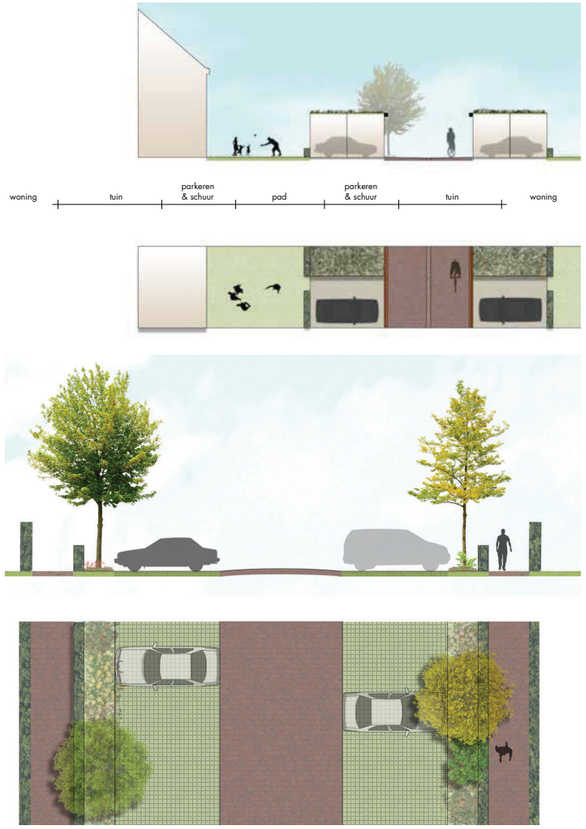
De nieuw te ontwikkelen woonwijk maakt volledig onderdeel uit van de 30 km/uur zone. Daarnaast zal gekeken worden waar in het plan woonerven met een lagere snelheid toegevoegd kunnen worden. Om spreiding te stimuleren en sluipverkeer tegen te gaan, is het gewenst dat de nieuwe verbindingen naar de omliggende wegen niet te direct zijn. Dit komt terug in het stratenpatroon dat diverse hoekverdraaiingen kent.

Om het gebruik van de auto te beperken, wordt ook vol ingezet op andere vormen van mobiliteit. De volgordelijkheid die hierbij aangehouden wordt volgt de STOP-principe. Het STOP-principe staat voor de rangorde van vervoermiddelen, die vertrekt vanuit de **S**tappers (voetgangers), **T**rappers (fietsers) en **O**penbaar (en collectief, maar ook gedeeld) vervoer en eindigt bij de minst wenselijke mobiliteitsvorm, het **P**rivé gemotoriseerd vervoer. Vanuit milieu en veiligheid is het een enorme winst wanneer men de auto laat staat. Daarnaast kan er kwaliteit aan de openbare ruimte toe worden gevoegd doordat er lagere parkeernormen ontstaan vanwege goede alternatieven.

Om de centrale parkzone nog meer kwaliteit te geven is het streven om dit gebied verkeersluw te maken. Dit betekent dat er geen doorlopende wegen voor gemotoriseerd verkeer lopen, maar dat er voornamelijk voor bestemmingsverkeer iets wordt aangelegd. Hieronder vallen ook de woonblokken die in de centrale parkzone liggen. Voor het parkeren bij deze blokken is het wenselijk dat er een groen beeld blijft en de auto's uit het zicht worden onttrokken.



Om binnen de woonstraten in te zetten op kwaliteit is het streven om het parkeren zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden. Een groot deel van het parkeren zal daarom worden opgelost binnen in de woonblokken en mogelijk in geconcentreerde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk. Qua behoefte zal er een deel van het parkeren nog wel op straat plaatsvinden. Onderzocht wordt in hoeverre er gebruik gemaakt kan worden van deelauto's en eventuele andere alternatieven om de parkeerdruk te verlagen. Daarnaast kan er bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan goed gekeken worden naar de mogelijkheden om de woonstraten zo in te richting dat de auto er mogelijk helemaal niet komt.



4.8 Mogelijke parkeeroplossingen binnenterreinen



4.9 Ontsluitingsstructuur

4.4.2 LANGZAAM VERKEER

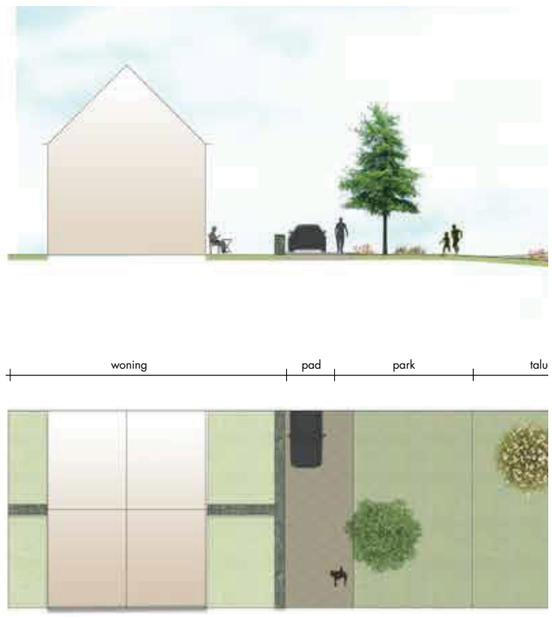
Een van de aandachtspunten die vanuit het participatietraject naar voren is gekomen, is de wens om een goed langzaam verkeersnetwerk te maken. Dit betekent het creëren van veilige situaties, alternatieve noord-zuid verbindingen voor fietsers, kwalitatieve wandelroutes en een goede aansluiting op het OV-netwerk.

Het fietsverkeer rijdt momenteel over de Voederheil en de Kerkstraat richting het centrum. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee omdat ze hetzelfde wegvak gebruiken. Derhalve is de wens uitgesproken om alternatieve noord-zuid verbindingen in het nieuwe plan Repelakker op te nemen.

Vanaf de rotonde Voederheil-Bergmaas loopt een fietsroute Repelakker III in. Vanaf daar loopt deze route door Repelakker III en de centrale parkzone naar Repelakker II. Ook loopt een fietsroute langs de Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken. Vanaf Voederheil wordt een derde fietsroute aangelegd. Deze ligt op de directe zichtlijn naar de kerk. Vanuit Repelakker II ligt er een route door de bestaande wijk richting het centrum. Zodoende ontstaat er een veiliger alternatief voor fietsverkeer dat over de Kerkstraat richting het centrum moet. Bij de verdere uitwerking moet blijken of er ook nog een relatie te leggen is met de toekomstige snelfietsroutes langs de Bergmaas richting Uden en Ravenstein.

De centrale parkzone biedt volop plek om te wandelen en te verblijven. Zoals reeds vermeld wordt het gebied zoveel mogelijk autoluw ingericht. Daarnaast komen er diverse paden in het park te liggen zodat er kwalitatieve en logische routes ontstaan.

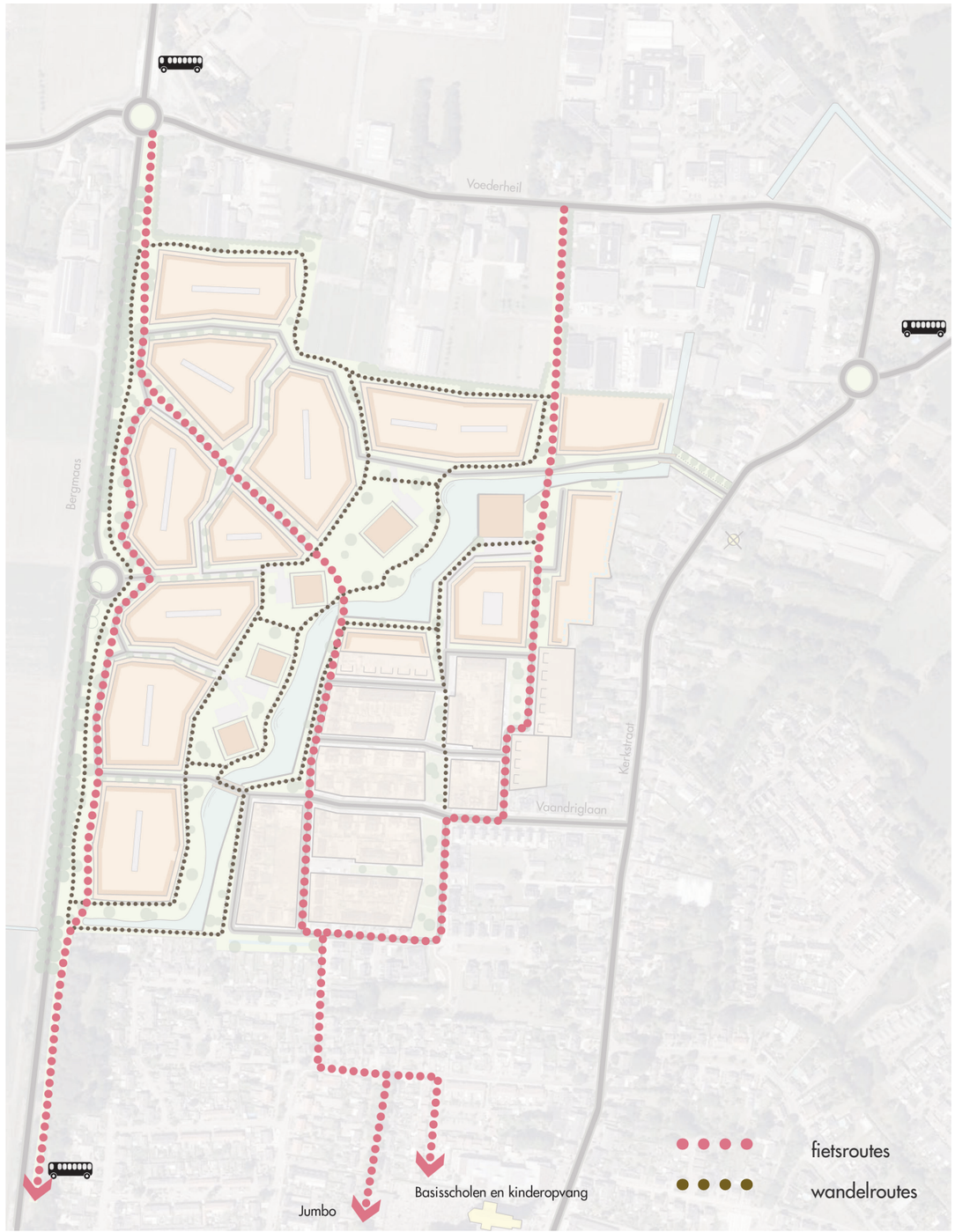
Hetzelfde principe van autoluw en wandelpaden voor de deur, wordt aan de noordzijde van het plan richting Voederheil toegepast. Er komen daarmee langzaamverkeer routes en wandelpaden tussen de nieuwe wijk en Voederheil in te liggen, waardoor er een 'rondje' door de wijk gemaakt kan worden. Ook kan er bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan goed gekeken worden naar de mogelijkheden om de woonstraten zo in te richting dat het langzaam verkeer de voorrang geniet en de auto er mogelijk helemaal niet komt.



4.10 Principe profiel voetpad voor de woningen aan het park met atuo te gast



4.11 Principe profiel losliggende fietspaden



4.12 Langzaam verkeersroutes



4.13 Woonsferen

4.5 WOONGEBIEDEN

Met de ontwikkeling van Repelakker III wordt ingezet op een dorpse sfeer. Hierbij speelt diversiteit een belangrijke rol. Door de afwisseling van type woningen en type woongebieden ontstaan er diverse plekjes binnen het grotere geheel. Ook qua doelgroepen wordt er diversiteit nagestreefd, dat wil zeggen woningen voor jeugd, jonge en oudere gezinnen en senioren van diverse sociale klassen. Deze diversiteit bevordert de intimiteit en eigenheid van de woonplekken. Dat zorgt weer voor meer sociale cohesie en eigenaarschap dat de gemeenschap ten goede komt.

In het plan voor Repelakker zijn diverse woongebieden met verschillende woonkwaliteiten te onderscheiden. Binnen de centrale parkzone liggen diverse woonblokken met de kwaliteit ‘wonen in het groen’. Dit kunnen appartementengebouwen zijn, maar hier kunnen ook alternatieve woonvormen landen zoals bijvoorbeeld terpwoningen of woonhofjes.

Omdat het park zo centraal en langgerekt is, staan er veel woningen direct aan het park. Dit is een bijzondere woonkwaliteit, te meer omdat je hier direct aan het groen woont en omdat er voor een groot deel geldt dat er geen straat voor de woning ligt. Naast de centrale parkzone is er ook sprake van buurtgroen. Dit zijn kleinere groenplekken binnen de hoofdgroenstructuur die er voor zorgen dat de groene woonkwaliteit ook in de woonbuurten ligt.

Ook de woningen die aan de kant van de Bergmaas liggen hebben een groene woonkwaliteit. Zij hebben onder de bomen door uitzicht over de agrarische gronden richting Zevenhuis. Naast de groene woonkwaliteiten is er ook sprake van woonstraten. Dit betekent niet dat er geen groen in de straat ligt, maar dat er sprake is van woningen aan weerszijden van de straat.

Binnen deze verschillende woongebieden zullen diverse woontypologieën een plek krijgen. Ook hierbij wordt er ingezet op een diversiteit in typologieën zoals rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen, seniorenwoningen, appartementen en alternatieve woonvormen. De precieze verdeling van het woningbouwprogramma zal richting het stedenbouwkundig plan verder uitgewerkt worden.

4.6 BOUWHOOGTES

De basis voor Repelakker III (en HI) is de Zeelandse schaal. Dit betekent dat er hoofdzakelijk sprake zal zijn van woningen die bestaan uit twee lagen en een kap. Vanuit deze basis zijn er verbijzonderingen en afwijkingen mogelijk (zowel in de hoogte als in de laagte) die de diversiteit in de wijk bevorderen. Zo wijken de solitairen in de parkzone af van de gemiddelde woonvorm. Daarom is het goed mogelijk dat hier meer afwisseling in bouwhoogtes en daktypes ontstaat. Het blok aan de noordoost zijde leent zich bijvoorbeel goed om een (hoogte-)accent te leggen van maximaal vijf bouwlagen, inclusief kap, een afgeleide hiervan, een terugliggende laag of met een platdak.

Op meerdere plekken in het plan kan het gewenst zijn om accenten te leggen. Voornamelijk op hoeken heeft een (hoogte-) accent een duidelijke functie. Het kondigt het eind en begin aan van een bebouwingslijn. Dit kan middels een hogere bouwhoogte of een volledige derde bouwlaag met platdak worden bereikt. In de vervolgstap zal nader gespecificeerd moeten worden waar deze accenten op hun plek zijn. Ook binnen een bebouwingslijn kan het gewenst zijn om te differentiëren met bouwhoogtes en kapvormen om een diverser bebouwingsbeeld te krijgen.

Aan de zijde van de Bergmaas is het mogelijk gewenst om vanwege de geluidsbelasting te kiezen voor drie volle bouwlagen met accenten van vier lagen. Ook hier geldt dat accenten middels een hogere bouwhoogte of een volledige derde/vierde bouwlaag met platdak kan worden bereikt. Belangrijk bij de verdere uitwerking is dat er binnen de gewenste functionaliteit nog steeds een gedifferentieerd beeld ontstaat waarbij ook nog kapvormen worden toegepast.



4.14 Bouwhoogtes



locatie principe profielen

4.15 Openbare ruimte

4.7 GROEN EN OPENBARE RUIMTE

Met de ontwikkeling van Repelakker III is heel Bergmaasvelden (Structuurplan 2006) ontwikkeld. Te midden van deze wijk ligt het centrale park dat Repelakker I-II en Repelakker III met elkaar verbindt. Naast een ruimtelijke verbinding moet het park ook sociaal verbinden. Er is daarom volop plek om te recreëren, te spelen en te ontmoeten. Het moet een parkzone worden met een hoge natuur- en verblijfskwaliteit. Ook op het gebied van biodiversiteit en natuur moet een park in verbinding staan met zijn omgeving. Het watersysteem is hier een mooi voorbeeld van. In het park en op de andere groene plekken komen talloze bomen, struiken en planten te staan. De precieze toepassing van de beplanting zal in het vervolgtraject middels een landschapsplan invulling krijgen.

Doorsnede A-'A (zie afbeelding 5.5) toont hoe de parkzone er in principe uit kan komen te zien. Hier zie je hoe de verschillende functies in een zone bij elkaar komen; wonen, spelen, recreëren, natuur en waterberging. Het verhoogde talud van de solitair biedt een kans om hier iets bijzonders te doen en tegelijkertijd het verhaal van de hoogteverschillen en het water vertellen.

Bijna alle straten leiden naar het park en worden voorzien in een profiel waar ruimte is voor groen en water (zie afbeeldingen 5.7 t/m 5.10). Zodoende loopt de groene kwaliteit vanuit het park ook door in de straten. Ook is er ruimte voor voetpaden en langsparkeerplaatsen. De straat ter plaatse van de noordelijke breuklijn wijkt af van de andere straten. In dit profiel is extra ruimte opgenomen om de mogelijke ligging van de breuklijn een plek te geven in het straatbeeld.

Aan de noordzijde ligt tussen de achtertuinen van de woningen aan Voederheil en de woningen in Repelakker III een groene zone. Deze zone is alleen toegankelijk voor langzaam verkeer. Het is als het ware een uitloper van de parkzone en zal dan ook die kwalitatieve uitstraling krijgen. Aan de kant van de Bergmaas is ook een bufferzone voorzien. Hierdoor komen de woningen op enige afstand van de Bergmaas te staan en is er ruimte voor groene kwaliteit voor de deur (zie afbeelding 5.11). Hier kan intensievere beplanting ontstaan om deels het verkeer te camoufleren. Ook wordt hier rekening gehouden met ruimte voor een eventueel talud (1,5 meter hoog) dat vanwege de geluidswering vanwege de Bergmaas gewenst kan zijn.

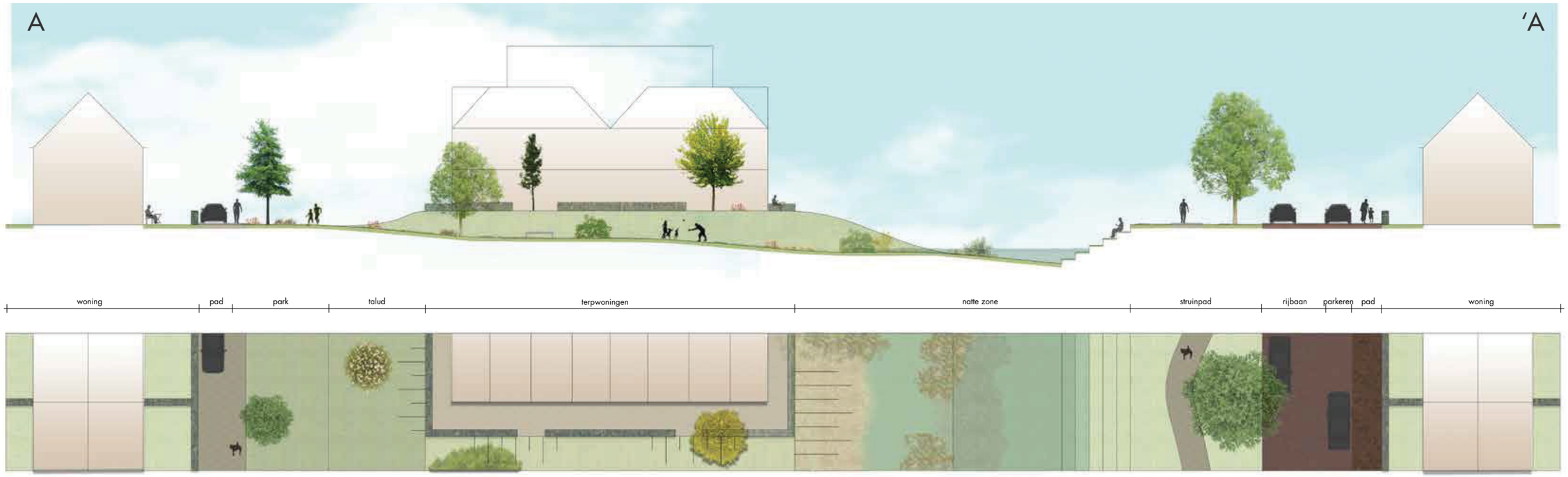


4.16 Sfeerbeelden centrale parkzone

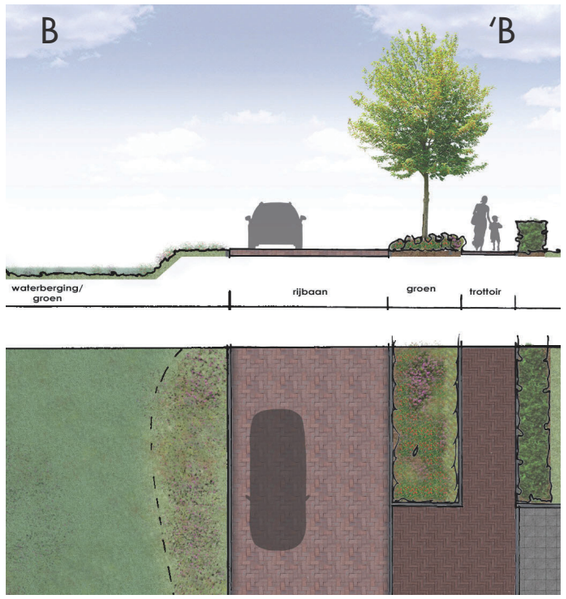


4.17 Overzicht principe profielen

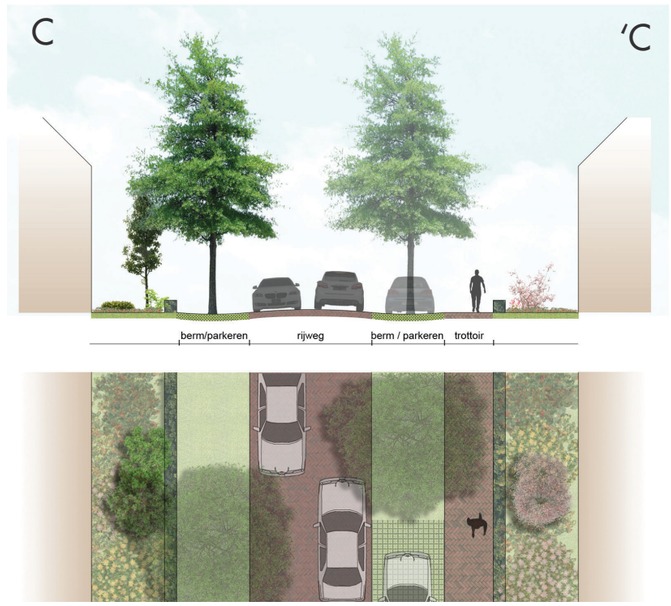
CENTRALE PARKZONE



4.18 Principe profiel A-'A | Centrale parkzone



4.19 Principe profiel B-'B | Woonstraat aan parkzone

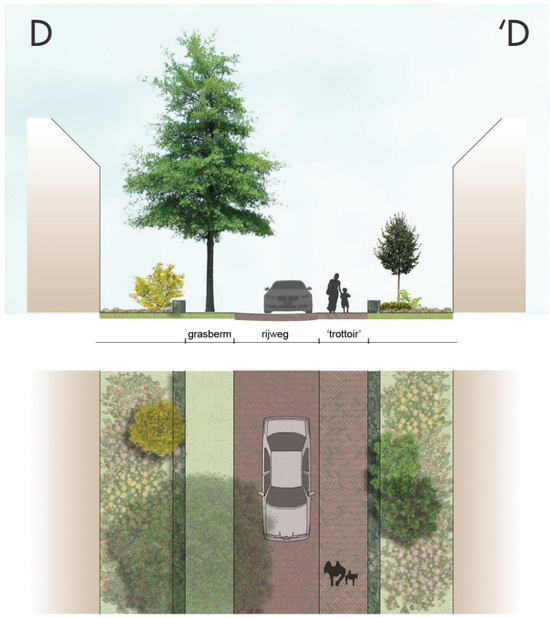


4.20 Principe profiel C-'C | Woonstraat tweebaans met parkeren

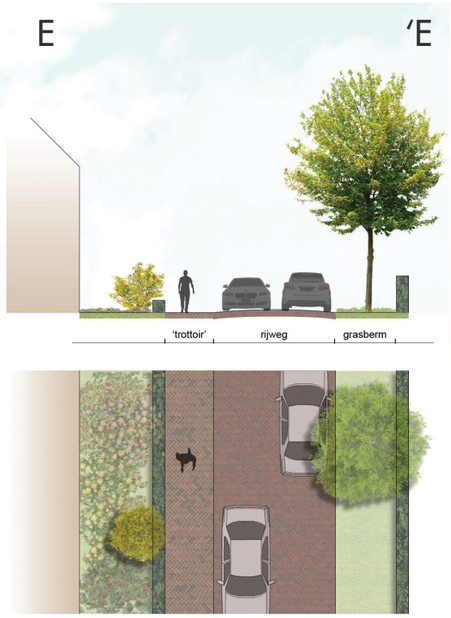


4.21 Overzicht principe profielen

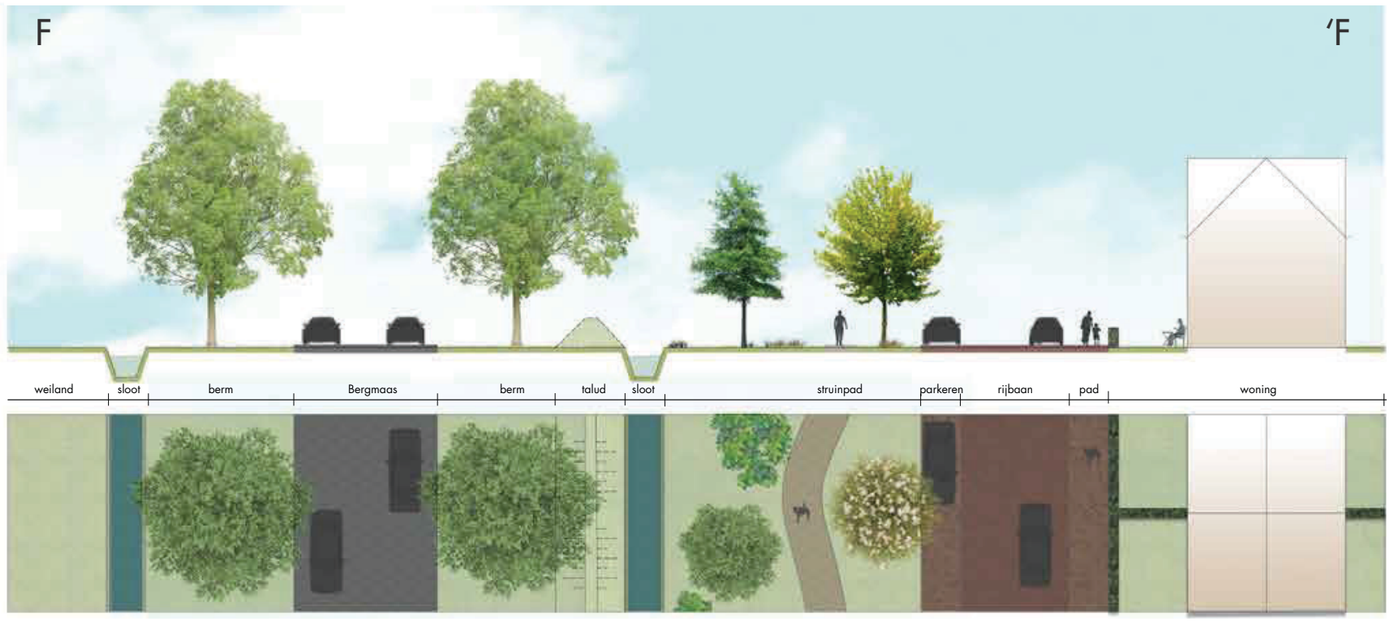
WOONSTRATEN



4.22 Principe profiel D-'D
Woonstraat eenbaans



4.23 Principe profiel E-'E
Woonstraat eenbaans met parkeren



4.24 Principe profiel F-'F | Bergmaas - woonstraat

4.8 WATERBERGING

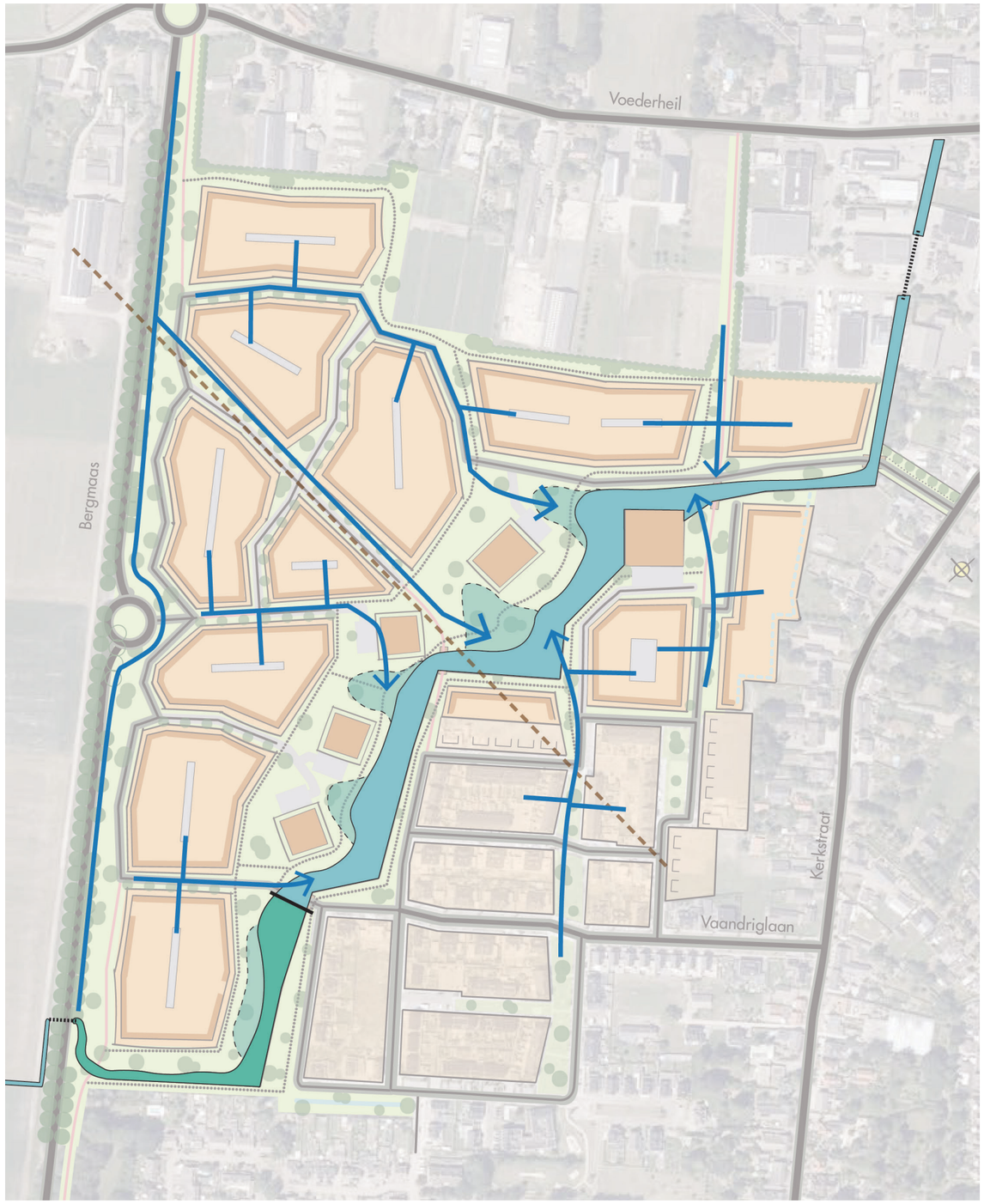
De aanleiding voor de ligging van de centrale parkzone is in basis de natuurlijke laagte en ligging van de A-watergang. Deze A-watergang is van belang voor de afwatering van het gehele watersysteem van het waterschap in de omgeving. Er moet dan ook sprake blijven van een doorstroomfunctie voor het water door Repelakker (zuid naar noord). Deze functie wordt functioneel gekoppeld aan een bergingsfunctie voor de hele wijk. De A-watergang en de bestaande watervoorzieningen aan de rand van Repelakker I-II worden samengevoegd in één systeem. De centrale parkzone heeft daarmee een belangrijke waterbergende functie.

Vanuit de omliggende straten wordt het hemelwater afgevoerd naar de centrale waterberging in het park. Dit watersysteem is schematisch weergegeven op afbeelding 5.14. Bij veel regenval is er ruimte voor het water om 'buiten de oevers' te treden in de zogenoemde klimaattrappen. Bij normale omstandigheden dient er sprake te zijn van een bepaald waterniveau zodat er ook bepaalde esthetische en natuurlijke waarden ontstaan. Naast een bergende functie biedt de waterberging ook kansen voor natuurontwikkeling en speelvoorzieningen. In samenspraak met het waterschap wordt in het vervolgtraject gekeken hoe deze ambities vormgegeven kunnen worden.

De waterberging zorgt aan de zuidzijde voor een afbakening van Repelakker I-II. Door deze zijde van de waterberging een strakke vorm te geven en de noordzijde een meer natuurlijke vorm, belichaamt de waterberging eveneens de overgang van de stedenbouwkundige opzet van Repelakker I-II naar Repelakker III zoals dat in afbeelding 4.3 is weer gegeven. Op afbeeldingen 5.5 en 5.13 zijn voorbeelden opgenomen van hoe dat verschil er uit kan komen te zien.

Het onderzoek naar breuklijnen en wijstverschijnselen heeft uitgewezen dat er voor wat betreft het inrichtingsontwerp geen directe "breuk-belemmering" zijn. Er zijn wel indicatoren gevonden die duiden op een eventuele diepere breukligging. Om een plek aan dit tracé in het ontwerp te geven is een ruim straatprofiel aangehouden om ruimte vrij te houden voor groen en waterberging.

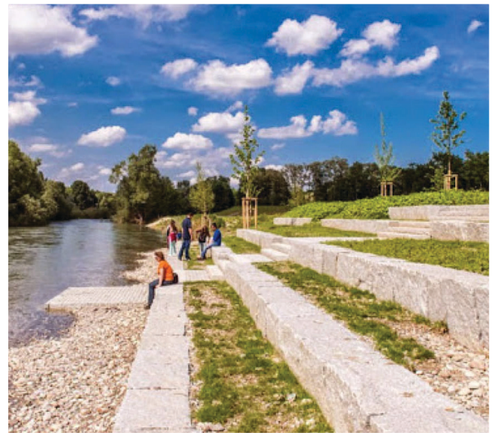
Daarnaast is er in het zuiden van het gebied, in de watergang, ijzerrijke kwel aangetroffen, is de omgeving zeer drassig en duidt de ecologische inventarisatie op de aanwezigheid van karakteristieke kwelindicatoren. Om deze reden is het gebied aan de zuidkant als kwelrijke zone opgenomen om zo de eventuele ruimtelijke kansen voor de waterberging en openbare ruimte te benutten.



4.25 Principeopzet watersysteem



4.26 Sfeerbeelden van centrale waterberging (glooiend versus strak)





speelplek

autoluwe robuuste speelzone

4.27 Speelvoorzieningen

4.9 GEZONDHEID EN BEWEGING

De opzet van Repelakker biedt ruimte om mensen in beweging te krijgen. Dit zorgt voor een betere gezondheid en een vitale wijk. Goede wandel- en fietsverbindingen en een uitnodigend park voor de deur nodigt de bewoners uit om naar buiten te gaan.

Binnen de openbare ruimte kunnen voldoende voorzieningen worden getroffen die hieraan invulling geven. Tegelijkertijd dient er ook ruimte te zijn voor losse buurtinitiatieven. Het autoluwe binnengebied biedt voldoende kansen voor spelen, sporten en recreëren. Ook liggen er kansen voor natuurlijk spelen en zwemmen nabij en in de waterberging.

Naast de centrale parkzone liggen er ook diverse kleinere groenplekken in de wijk. Hier is ruimte voor kleinere speelplekken die de aanliggende buurt voorzien.

5 UITWERKING

Het visiedocument is een plan op hoofdlijnen. Dat betekent dat het plan op sommige punten in de uitwerking nog kan veranderen. Voor sommige delen van het visiedocument zijn in het planproces verschillende alternatieven benoemd. In de verdere uitwerking moet met de diverse belanghebbende gekeken worden waar op dat moment de behoefte ligt. In dit hoofdstuk zijn er diverse planonderdelen uitgelicht om het alternatief te tonen.

5.1 WONEN, BEDRIJVEN OF EEN COMBINATIE?

In de visie sluit het woonveld in de noordwesthoek direct aan op bedrijventerrein Voederheil. Zodoende wordt het terrein aan deze zijde aan het zicht ontnomen en wordt het 'ingepakt' met woningen die hun oriëntatie op de openbare ruimte hebben Voor dit woonveld zijn echter ook diverse alternatieven mogelijk die onder andere in samenhang met het bedrijventerrein kunnen worden ontwikkeld. In het kader van dit Visiedocument wordt dit gebied dan ook als ''nader in te richten'' gezien.

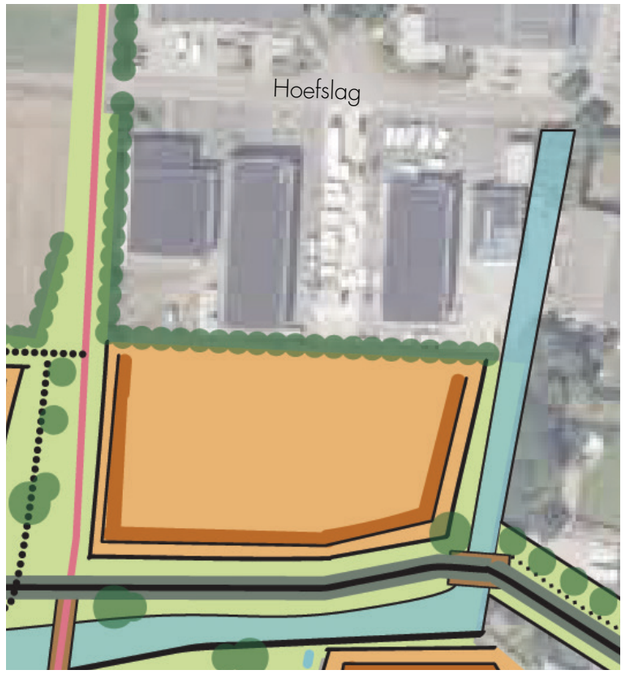
5.2 HOEKOPLOSSINGEN

In Repelakker III is ingezet op dorps wonen. Dit wordt mede bereikt door de hoekverdraaiingen in het stratenpatroon. Op sommige punten leidt dit tot onconventionele hoeken. In de verdere uitwerking moet blijken hoe realistisch deze hoeken zijn. Hierbij kan het noodzaak zijn om het stratenpatroon en de bouwblokken her en der aan te passen, waarbij het principe van de gewenste beeldkwaliteit overeind dient te blijven. Daarnaast zal er ook gekeken kunnen worden naar creatieve hoekoplossingen.

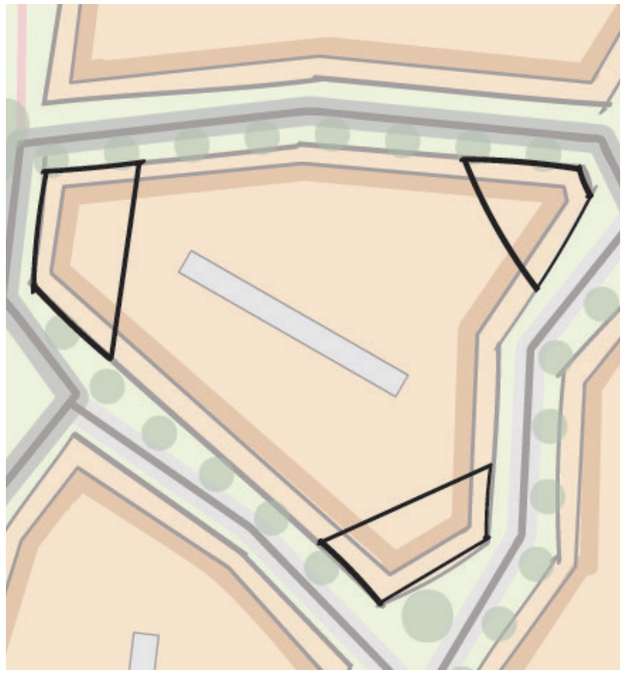
5.3 AANSLUITING OP BESTAANDE WONINGEN

Voor een herkenbare en duidelijke afbakening van alle woonblokken is het gewenst om achter de woningen aan de Blazoenlaan een woonvlek neer te leggen. Zodoende ontstaat er net als in de rest van Repelakker een tweezijdig woonblok en nog belangrijker, er ontstaat een front aan het groen. Deze voorzijde aan de centrale parkzone zie je door heel het plan. De invulling van het type woning zal met de diverse belanghebbende bekeken worden.

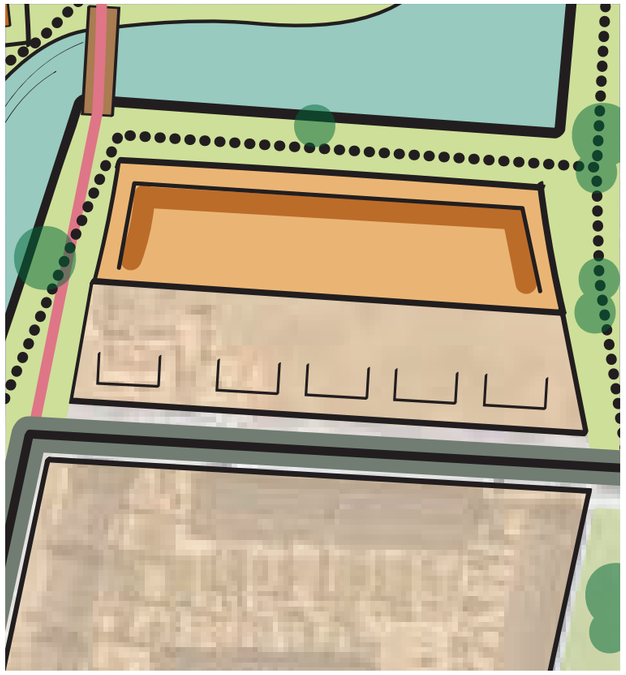
Een alternatief ontwerp is om direct met de centrale parkzone aan te sluiten op de achterkant van de woningen aan de Blazoenlaan. Vanwege de doorwaadbaarheid en toegankelijkheid van het park is het hier nog wel een voetpad gewenst.



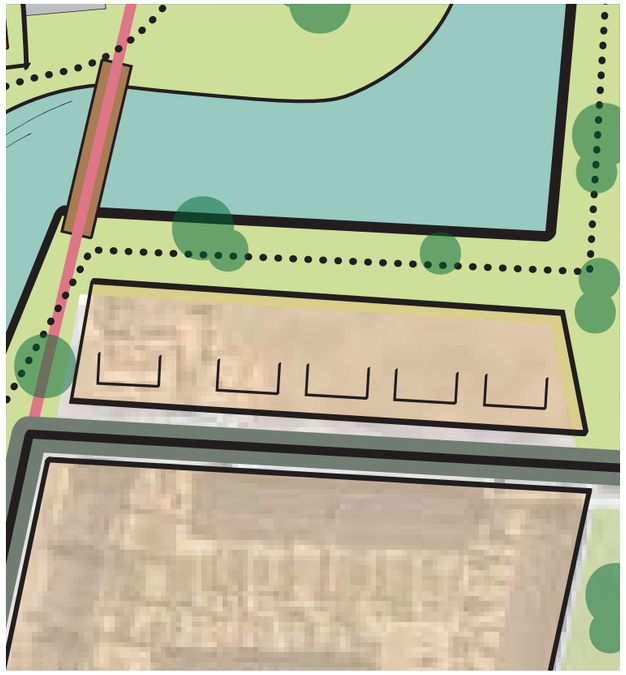
5.1 Gebied bij Voederheil



5.2 Ontwerpopgave hoeken



5.3a Woonvlek in de visie achter Blazoenlaan



5.3b Alternatief achter woningen BLazoenlaan

6 FASERING

6.1 INLEIDING

Tijdens het opstellen van onderhavige gebiedsvisie zijn ‘achter de schermen’ de ontwikkelingen doorgegaan. Dit heeft geresulteerd in een fasering van de ontwikkeling. Om te bouwen voor de vraag voor de komende 10 tot 15 jaar wordt in eerste instantie ingezoomd op fase 1. De totaalvisie van Repelakker III is gericht op de lange termijn planning tot circa 2050. Fase 1 betreft het zuidelijke deel dat aansluit op Repelakker I-II. Het gebied betreft een logische uitbreiding van de bestaande wijk en biedt de ruimte aan de gewenste 200 woningen. In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op de consequenties van de fasering op de benoemde kernkwaliteiten in onderhavige visie (hoofdstuk 3). De kernkwaliteiten voor de totaalvisie worden hier herhaald en er wordt aangehaald waar er in Fase 1 van afgeweken wordt. De ontwerpopgave van Repelakker III staat op zichzelf. Het is een ontwerpopgave om de afronding van de noordrand in het groen en de zichtlijn op de molen vanuit de entree. De samenhang met fase 2 dient hierbij te worden bewaakt. De ontsluiting via Ontsluiting Bergmaas is zeker. De positie en vorm moeten nog worden uitgewerkt en wel zodanig dat Repelakker III fase 2 ook erop kan worden aangesloten.

6.2 KERNKWALITEIT - LANDSCHAP

6.2.1 CENTRALE PARKZONE

Dit centraal gelegen park wordt een robuuste landschapszone die als verbindend element tussen Repelakker I-II en Repelakker III fungeert. Binnen deze parkzone is ruimte voor de ontwikkeling van natuur, waterberging, recreatie en wonen. De landschapszone heeft altijd een minimale breedte van 30 meter, gemeten vanaf de huidige en toekomstige erfgrenzen (enkele overschrijdingen toegestaan). De zone is nader in te vullen met verhouding groen en blauw, mede afhankelijk van het benodigde watersysteem. Binnen de landschapszone is bestemmingsverkeer toegestaan en zijn er maximaal 4 solitaire gebouwen (stapstenen) mogelijk die geïntegreerd moeten worden in het landschap. Dit geldt ook voor het bijbehorende parkeren.

Fase 1: In plaats van 4 solitaire zijn er maximaal 2 solitairen toegestaan. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

6.2.2 ZONE VOEDERHEIL

Fase 1: Deze zone valt buiten het plangebied. De overgang van fase 1 naar het agrarisch gebied richting Voerdheil is een ontwerpopgave die nog nader dient te woren uitgewerkt.

6.2.3 ZONE BERGMAAS

Het autoverkeer van de Bergmaas brengt veel geluidhinder met zich mee. Om toch een goed woon-en leefklimaat voor de nieuwe woningen te realiseren dienen hier geluidsafschermende maatregelingen genomen te worden. Deze maatregelingen dienen richting de Bergmaas niet veel hoger te zijn dan 1,5 meter, zodat er een zichtrelatie blijft vanuit de Bergmaas naar de nieuwe woningen en vanuit woningen naar het landschap richting Zevenhuis. In tegenstelling tot de rest van Zeeland presenteert Repelakker III zich hier met de voorzijde aan de Bergmaas. Dit leidt tot de opgave om hier een dorpse uitstraling te realiseren en een grote wand te voorkomen. Zoals eerder gesteld betreft dit een aandachtspunt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Echter is het vanuit een geluidsafschermende werking voor de rest van Repelakker III gewenst om wat hoger te bouwen. In de zone Bergmaas kan geparkeerd worden zolang dit in balans is met het groen en goed is ingepast. Het nieuwe woongebied wordt ontsloten via Bergmaas. De wijze waarop de verkeersafwikkeling plaatsvindt en de exacte situering en ontwerp van de kruising vindt in een latere fase plaats.

Fase 1: Ook voor fase 1 is bebouwing met de voorzijde aan de Bergmaas beoogd. Deze kernkwaliteit blijft ongewijzigd.

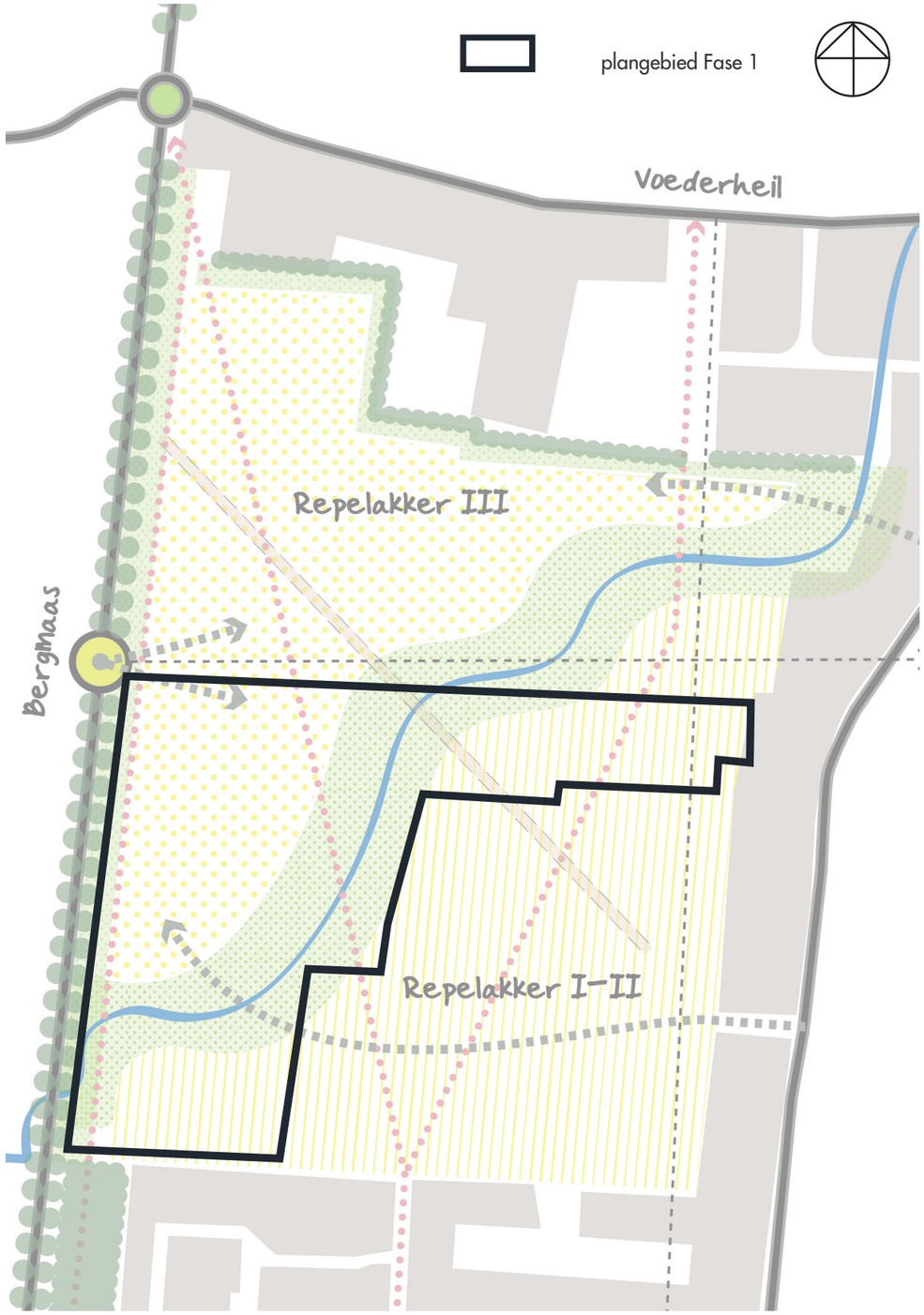
6.2.4 BREUKLIJN

Het breuklijnen- en wijstonderzoek geeft in principe geen aanleiding om in het plan rekening te houden met breuklijnen. Desalniettemin wordt de vermoedelijke ligging van een dieper gelegen breuklijn wel als uniek kenmerk aangemerkt en als kans voor het ontwerp aangegrepen. Dat betekent dat er ter plaatse van deze lijn geen bebouwing zal komen, maar dat deze lijn juist geaccentueerd wordt met een groen- en waterstructuur (in de straat).

Fase 1: Er ligt nog maar een klein deel van de vermoedelijke breuklijn binnen het plangebied voor Fase 1. De kansen voor het ontwerp zijn hierdoor minder nadrukkelijk aanwezig. Ter plaatse van de ligging van de eventuele diepere breuklijn binnen fase 1, is de centrale parkzone beoogd zoals op afbeelding 5.3b is weergegeven. Eventuele accentuering van de breuklijn middels een onbebouwde lijn in fase 2 sluit hier op aan.

6.2.5 WATER

Het relatief hoge grondwater betekent dat infiltratie van het hemelwater in het beginsel lastiger is en er dus veel oppervlakte water gecreëerd moet worden om al het hemelwater bij hevige buien op te vangen. De bestaande A-watergang biedt hiervoor de basis. Deze A-watergang moet worden geïntegreerd in één totaal watersysteem. Hiervoor zal nog moeten worden afgestemd met het waterschap om onder andere de doorstroomfunctie van



6.1 Totaalvisie Repelakker III met plangebied Fase 1

de A-watergang te waarborgen. Naast het afvoeren van al het hemelwater zal ook gekeken moeten worden daar de beperkte mogelijkheden van vasthouden en infiltreren op eigen perceel en in de straten.

Fase 1: Vanwege de fasering zal het deel van de A-watergang dat buiten het plangebied voor Fase 1 valt zijn huidige ligging en vorm behouden. Voor het deel voor Fase 1 blijft de kernkwaliteit nog wel ongewijzigd. Daar moet echter aan toegevoegd worden dat de huidige waterberging die voor Repelakker I-II is aangelegd ook zal worden geïntegreerd in één totaal systeem.

6.3 KERNKWALITEIT - DORPS WONEN

6.3.1 WOONSTRATEN

Voor Repelakker III ligt er een kans om de buurt een onderscheidend karakter te geven van Repelakker I-II, waarin tegelijkertijd ruimte wordt gegeven aan de thema's van deze tijd. Er wordt hier een kleinschalige dorpse sfeer nagestreefd door meer hoekverdraaiingen in de straten te brengen en lange doorzichten te vermijden. Zo ontstaan er meer intiemere woonstraten die vervolgens op de grotere gemeenschappelijke groene zones uitkomen. Uitzonderingen hierop zijn de doorzichten ter plaatse van de mogelijke breuklijn en de zichtlijnen, hier is juist een onderbroken lijn gewenst. Het is een ontwerpopgave om de dorpse sfeer daadwerkelijk te realiseren.

De woonstraten krijgen een groene uiterlijk door in het profiel rekening te houden met ruimte voor groen en afwatering. Auto's zijn te gast en parkeren moet zo veel mogelijk worden vermeden. Daarnaast wordt een diversiteit aan woningtypes nagestreefd om een kleinschalig en divers straatbeeld te creëeren.

Fase 1: De beoogde zichtlijnen vanaf de entrees in de totaalvisie vallen buiten het plangebied. Desondanks kan nog steeds bekeken worden of er binnenplans zichtlijnen op de kerk en de molen opgenomen kunnen worden. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd. Bij een mogelijke verschuiving van de kruising met Bergmaas, dient een goede inpassing plaatst te vinden tussen de zichtas naar de molen en de noordrand van fase 1.

6.3.2 BOUWHOOGTE

De basis voor Repelakker III (en I-II) is de Zeelandse schaal. Dit betekent dat er hoofdzakelijk sprake zal zijn van woningen die bestaan uit drie lagen (inclusief kap of plat). Vanuit deze basis zijn er verbijzonderingen en afwijkingen mogelijk (zowel in de hoogte als in de laagte) die de diversiteit in de wijk bevorderen.

Zo wijken de vier solitairen in de parkzone af van de gemiddelde woonvorm. Daarom is het goed mogelijk dat hier meer afwisseling in bouwhoogtes en daktypes ontstaat. Voor grondgebonden solitairen geldt dat deze dienen aan te sluiten bij de grondgebonden woningen in de directe omgeving. Voor niet grondgebonden solitairen geldt een maximum van vier bouwlagen. Daarnaast kan er op een enkele plek een (hoogte-) accent gelegd worden van maximaal vijf bouwlagen.

Aan de zijde van de Bergmaas is het mogelijk gewenst om vanwege de geluidsbelasting te kiezen voor drie volle bouwlagen met accenten van vier lagen. In paragraaf 3.3.3 staat de opgave die hier ligt om de dorpse uitstraling te bewaken reeds beschreven.

Fase 1: In plaats van 4 solitaire zijn er maximaal 2 solitairen toegestaan. De uitzondering voor een enkel accent met 5 bouwlagen komt te vervallen. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

6.4 KERNKWALITEIT - MOBILITEIT

6.4.1 GEMOTORISEERD VERKEER

Om het toekomstige verkeer goed af te wikkelen is spreiding van het verkeer noodzakelijk om overbelasting op een van de omliggende wegen te voorkomen. Om de huidige en toekomstige situatie goed in kaart te brengen heeft bureau Megaborn een verkeersonderzoek gedaan. Uitgangspunten hierbij waren dat het verkeer in het centrum niet mocht toenemen en er een verspreiding van het verkeer op het omliggende netwerk optreedt.
Vanuit dit onderzoek is naar voren gekomen dat het gewenst is om de nieuwe wijk op drie plekken te verbinden met het omliggende netwerk. De ontsluiting richt zich op een aansluiting op de Bergmaas (rotonde of kruising), een aansluiting op de Kerkstraat (ter hoogte van het tankstation) en een aansluiting op Repelakker II (verlengde van de Vaandriglaan).

De nieuw te ontwikkelen woonwijk maakt volledig onderdeel uit van de 30 km/uur zone. Daarnaast zal gekeken worden waar in het plan woonerven met een lagere snelheid toegevoegd kunnen worden. Om spreiding te stimuleren en sluipverkeer tegen te gaan, is het gewenst dat de nieuwe verbindingen naar de omliggende wegen niet te direct zijn. Dit komt terug in het stratenpatroon dat diverse hoekverdraaiingen kent.

Om de centrale parkzone nog meer kwaliteit te geven is het streven om dit gebied verkeersluw te maken. Dit betekent dat er geen doorlopende wegen voor gemotoriseerd verkeer lopen, maar dat er voornamelijk voor bestemmingsverkeer iets wordt aangelegd. Hieronder vallen ook de solitairen die in de centrale parkzone liggen. Voor het parkeren bij deze blokken is het wenselijk dat er een groen beeld blijft en de auto's uit het zicht worden onttrokken.

Fase 1: Vanwege de fasering is het aantal woningen en daarmee het aantal verkeersbewegingen aanzienlijk lager. Derhalve zal de wijze van de aansluiting van het gemotoriseerd verkeer heroverwogen moeten worden. De verkeersaansluiting op de Kerkstraat ter plaatse van het tankstation ligt buiten het plangebied van fase 1 en is daarmee geen optie meer. De aansluiting op de Vaandriglaan is nog wel steeds mogelijk en gewenst. De heroverweging moet uitwijzen of de aansluiting op de Bergmaas noodzakelijk of gewenst is en op welke wijze deze dan moet worden vormgegeven. De kernkwaliteit blijft verder ongewijzigd.

6.4.2 LANGZAAM VERKEER

Het fietsverkeer rijdt momenteel over de Voederheil en de Kerkstraat richting het centrum. Dit brengt gevaarlijke situaties met zich mee omdat ze hetzelfde wegvak gebruiken. Derhalve is de wens uitgesproken om alternatieve noord-zuid verbindingen in het nieuwe plan Repelakker op te nemen vanaf rotonde Voederheil-Bergmaas, langs Bergmaas naar het zuiden richting de bushalte bij Tweehekken en vanaf Voederheil op de directe zichtlijn naar de kerk.

De centrale parkzone biedt volop plek om te wandelen en te verblijven. Zoals reeds vermeld wordt het gebied zoveel mogelijk autoluw ingericht. Daarnaast komen er diverse paden in het park te liggen zodat er kwalitatieve en logische wandelroutes ontstaan.

Fase 1: De aansluitingen van de beoogde fietsverbindingen liggen beide buiten het plangebied aan de Voederheil. Er zal nader bekeken moeten worden of deze fietsverbindingen vooruitlopend op fase 2 toch al aangelegd worden. De kernkwaliteit aangaande de inrichting van de centrale parkzone blijft verder ongewijzigd.

6.4.3 PARKEREN

Om binnen de woonstraten in te zetten op kwaliteit is het streven om het parkeren zo veel mogelijk uit het straatbeeld te houden. Een groot deel van het parkeren zal daarom worden opgelost binnen woonblokken waar minimaal 1 parkeerplaats per woning opgenomen moet zijn. Qua behoefte zal er een deel van het parkeren nog wel op geconcentreerde parkeerplaatsen aan de rand van de wijk of beperkt in de straat plaatsvinden. Voor het parkeren in de openbare ruimte geldt dat deze zo veel mogelijk groen worden ingepakt en uit het zicht worden onttrokken. Voor het beleid aangaande parkeren is het Parapluplan wonen en parkeren Landerd leidend.

Fase 1: Deze kernkwaliteit blijft ongewijzigd.

7 DUURZAAMHEIDSPRINCIPES

7.1 OPGEHAALD

Om bepaalde wensen, uitgangspunten en ambities op het gebied van duurzaamheid op te halen zijn een tweetal sessies gehouden. De eerste betrof een CEES-sessie (Circulair Energie Ecologie Samenleving) met de gemeentelijke werkgroep. De eerste stap hierin was inventariseren wat de duurzaamheidsambities vanuit beleidsdocumenten van de gemeente Landerd zijn en het houden van een workshop (24 juni 2021). Alle opgehaalde punten zijn vervolgens besproken tijdens de CEES sessie. De punten die er uit naar voren zijn gekomen betroffen deels direct toe te passen zaken, maar ook veel al maatregelen en uitwerkingsgedachtes die later in het proces pas aan bod komen.

De tweede sessie betrof de participatie-bijeenkomst op dinsdagavond 2 november 2021. De bijeenkomst had de vorm van een ontwerpatelier. Aan de hand van diverse thema's werden de wensen en ideeën van de participanten besproken. Duurzaamheid en gezondheid was een van de 'ontwerptafels'. Men sprak een grote voorkeur uit voor voldoende groen in de wijk en voor waterberging in de achtertuin of in een regenton, of een afkoppeling van de regenpijp en waterberging in de tuin. Daarnaast werd de wens voor een zelfvoorzienende wijk uitgesproken en is een ecodorp meermaals genoemd. Ook hier waren er veel punten die aan de orde kwamen die veel al maatregelen en uitwerkingsgedachtes betroffen die later in het proces pas aan bod komen, zoals het realiseren van elektrische laadpalen.



7.1 Impressie terugkoppelbijeenkomst

7.2 IN PLAN OPGENOMEN

Op het gebied van duurzaamheid zijn er op het niveau van dit visiedocument diverse ontwerpuitgangspunten gehanteerd. Zo wordt er volop ingezet op goede langzaam verkeersverbindingen naar centrum en de bushaltes waardoor er alternatieven zijn voor het auto-gebruik. Ook de meer meanderende routes met nog te ontwerpen snelheidsremmers maken dat bereikbaarheid en snelheid voor de auto niet meer op 1 staan.

In het plan wordt ook ingezet op het verminderen van de verharding zodat er minder waterberging nodig is en de mate van hittestress wordt beperkt. Dit wordt mede bereikt door het centraal parkeren op de binnenterrein, waardoor er in de straten meer ruimte is voor groen en er tevens efficiënte vervoersbewegingen ontstaan. Daarnaast is er in het midden van het plan sprake van een auto luwe zone in het centrale park. Door alle straten niet voor de woningen aan het park door te trekken wordt verharding beperkt en ontstaat er tevens meer woonkwaliteit.

In deze parkzone en alle openbare ruimte daarbuiten zijn er veel mogelijkheden voor biodiversiteit. Het water geeft een unieke kwaliteit en aanleiding om natuurwaarden te creëren. Daarnaast zullen er op veel plekken verschillende type bomen en beplanting worden opgenomen wat tevens zorgt voor schaduwrijke plekken. De opzet van het plan geeft voldoende ruimte om hier ruim baan aan biodiversiteit en natuurwaarde te geven.

De centrale waterberging brengt naast natuurwaarden ook verkoeling. Al het water uit de wijk wordt hier opgevangen. Bij de woningen moet ten eerste gekeken worden of het hemelwater opgevangen en vastgehouden kan worden. De volgende stap zou idealiter zijn dat het water oppervlakkig richting de centrale zone stroomt waardoor er ook geen ondergrondse hemelwaterriolen nodig zijn.

Duurzaamheid is ook het creëren van een goed woonplek waar die nog jaren mee gaat. De basis wordt met dit visiedocument op hoofdlijnen gelegd. In de verdere uitwerking zal het aspect duurzaamheid in de breedste zin in het proces moeten worden meegenomen.

7.3 VERVOLG

Voor de verdere planuitwerking is het van belang om de energiebron voor de wijk te bepalen. Wordt dit collectief of individueel? En hoe wordt er straks omgegaan met duurzame mobiliteit? Het opnemen van deelauto's en laadpalen zal een plek moeten krijgen.

En welke mate van zelfvoorzienendheid wordt er straks nagestreefd? Naast energieopwekking kan hierbij ook gedacht worden aan voedselproductie. Bij de inrichting van het openbaar gebied zal gekeken worden naar bijvoorbeeld fruit-/vruchtproducerende beplanting. Naast de voedselproductie hebben dit soort beplanting ook een hoge waarde voor de biodiversiteit.



7.2 Robuuste zone die veel mogelijkheden biedt voor biodiversiteit



7.3 Plek voor een ecodorp?

Bij het bepalen van welke woontypes waar moeten komen kan het ook interessant zijn om alternatieve woonvormen te onderzoeken. Het ecodorp werd al meerdere malen genoemd in het ontwerpatelier. Maar ook kleinere woningen zoals tiny houses zorgen voor het gebruik van minder materiaal en kunnen een bepaalde maat van zelfvoorzienendheid bewerkstellingen.

Bij het ontwerp van de woningen kunnen tegenwoordig eenvoudige voorzieningen voor dieren worden opgenomen. Het bijvoorbeeld opnemen van nestkastjes voor vleermuizen in de gevel is een voorbeeld van natuurinclusief bouwen. Daarnaast is het belangrijk dat er duurzame materiaalkeuzes worden gemaakt. Natuurlijke materialen die mooi verouderen en lang meegaan.

De CEES-sessie en het ontwerp atelier hebben in ieder geval geresulteerd in diverse ideeën en denkrichtingen die in het verdere uitwerkingsproces meegenomen kunnen worden.

8 BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE EN BEBOUWING













SFEERBEELDEN





















SFEERBEELDEN

9 PARTICIPATIETRAJECT

De ambitie van de gemeente is vanaf het begin geweest dat belanghebbenden meedenken over dit Visiedocument. Om doelen te bereiken en krachten te bundelen is een participatietraject opgestart. Het gehele traject is begeleid door Kickstad. Het hoofddoel van het participatietraject is belanghebbenden op een goede manier informeren en mee laten denken over de ontwikkeling van Repelakker III. Daarnaast zorgt het voor een gedragen visiedocument en worden ideeën en zorgen uit de omgeving opgehaald en voor zover mogelijk vertaalt in het ontwerp. Daarbij is het belangrijk om draagvlak te creëren door transparante communicatie en verwachtingsmanagement.

Op 21 april 2021 heeft een interne kick-off van het traject plaatsgevonden. In deze bijeenkomst is in kaart gebracht welke zaken vaststaan (de kaders) en welke onderwerpen ruimte bieden voor gesprek in het participatietraject. Op de hienaast staande participatiekalender zijn alle participatiemomenten in te zien. Het gehele participatieverslag is als bijlage 3 toegevoegd.

Daarnaast heeft de gemeente ook diverse participatiemomenten gevoerd met belangengroepen. Een overzicht hiervan is op de volgende pagina opgenomen.

CONCEPT

PARTICIPATIEKALENDER

Datum	Vorm	Doel	Doelgroep	Promotie
21 april 2021	Kick-off	Kennismaking, eerste inventarisatie stakeholders en issues	Gemeente Landerd, ontwikkelaars, Kragten	n.v.t.
Mei 2021	1 op 1 gesprekken	Stakeholderanalyse vormgeven, issues en belangen in kaart brengen	Belangrijke stakeholders, zoals particuliere grondeigenaren, belangenorganisaties en omliggende bedrijven	n.v.t.
1 juni 2021	Presentatie Concept Participatieplan	Participatieproces opstellen en afstemmen	Gemeente Landerd, Kragten	n.v.t.
Juli 2021	Projectwebsite gereed	Goede informatievoorziening + aanmelden nieuwsbrief	Alle doelgroepen	Breed communiceren via gemeente kanalen en regionale media
Augustus 2021	Flyer naar omwonenden gereed	Uitnodiging eerste informatiebijeenkomst	Omwonenden	Breed communiceren via gemeente kanalen en regionale media
21 september 2021	(Online) informatiebijeenkomst	Breed informeren over de ontwikkeling	Alle doelgroepen	Flyer omwonenden, lokale media, social media
September 2021	Nieuwsbrief	Resultaat verkeersonderzoek terugkoppelen + aankondiging enquête en ontwerpatelier	Alle doelgroepen	Nieuwsbrief
September 2021	1-op-1 gesprekken	Bijpraten over verkeersonderzoek en stand van zaken	Belangengroep Repelakker en Initiatief Zeeland	n.v.t.
September – oktober 2021	Digitale enquête	Wensen, zorgen en ideeën ophalen	Alle doelgroepen	Tijdens eerste bijeenkomst, nieuwsbrief en website
2 november 2021	Ontwerpatelier	Verder de diepte in op specifieke thema's	Belanghebbenden	Tijdens eerste bijeenkomst, nieuwsbrief, website en enquête
9 maart 2022	Terugkoppelbijeenkomst	Toelichting op opbrengst en verwerking participatiebijeenkomsten	Alle doelgroepen	Digitale nieuwsbrief, website, lokale media, social media
Q2 2022	Participatieverslag	Transparante vastlegging en terugkoppeling	Omgeving, B&W, Gemeente Raad	Digitale nieuwsbrief, website, lokale media, social media

KICKSTAD

PARTICIPATIEMOMENTEN TUSSEN GEMEENTE EN BELANGENGROEPEN

datum	**overleg**	**opmerking**
3 februari 2021	Initiatief Zeeland	Startoverleg
2 maart 2021	Belangengroep Repelakker	Startoverleg
14 juni 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
15 juli 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
6 septmeber 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
21 september 2021	Informatiebijeenkomst	Openbaar
7 oktober 2021	Verkeersstudie	Belangengroep Repelakker, Initiatief Zeeland, Zeelandse Ondernemersvereniging, Klankbordgroep Bergmaas, bewoners Noordveld, Kerkstraat Noord)
18 oktober 2021	Initiatief Zeeland	
2 november 2021	Ontwerpatelier	
24 december 2021	Initiatief Zeeland	
18 januari 2022	Initiatief Zeeland	
22 februari 2022	Initiatief Zeeland	
8 maart 2022	Belangengroep Repelakker	
9 maart 2022	Terugkoppelbijeenkomst	Openbaar
18 maart 2022	Huisbezoek kerkstraat	
24 maart 2022	Breuklijnen- wijstonderzoek	Huisbezoeken bewoners Noordveld, Hellebaardlaan, Kerkstraat
29 maart 2022	Belangengroep Repelakker	
31 maart 2022	Jongeren Klein Zelland	
5 april 2022	Klankbordgroep Bergmaas	
7 april 2022	Huisbezoek Voederheil	
12 mei 2022	Belangengroep Repelakker	
17 mei 2022	Initiatief Zeeland	
16 juni 2022	Huisbezoek Voederheil	
14 juli 2022	Belangengroep Repelakker	
2021 + 2022	Afspraken gronden/percelen	Verschillende afspraken met grondeigenaren, ondernemers en bewoners (o.a. Kerkstraat, Noordveld, Hoefslag)

10 BIJLAGES EN BELEIDSDOCUMENTEN

BIJLAGES

1 PROEFSLEUVENONDERZOEK - LANDSLIDE

2 VERKEERSONDERZOEK - MEGABORN

3 PARTICIPATIEVERSLAG - KICKSTAD

LINKS NAAR BELEID

STRUCTUURVISIE 2014 GEMEENTE LANDERD

DE WOONVISIE 2019

COLOFON

Opgesteld in opdracht van:	**Instantie**	**Persoon**
	Gemeente Maashorst	Gijs van Oorschot
	Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.	Bas Arnts
	Wagemakers bouw&ontwikkeling	Karin Wagemakers
	Muller Bouw	Wim Muller
Opdrachtnemer	Bureau Kragten	
Steller	Bureau Kragten	Kees Willemsen
In samenwerking met en met inspiratie van (e.a.)	**Instantie**	**Instantie**
	Gemeente Maashorst	Novaform Vastgoedontwikkelaars B.V.
	Wagemakers bouw&ontwikkeling	Muller Bouw
	Kragten	InitiatiefZeeland
	Belangengroep Repelakker – Noordveld	Belangengroep Voederheil
	Belangengroep Kerkstraat e.o.	Waterschap Aa en Maas
	Landslide	Allerlei onderzoeksbureaus nog op te nemen

de kragt van vertrouwen

Herten
Schoolstraat 8
6049 BN Herten

Postbus 14
6040 AA Roermond

's-Hertogenbosch
Hambakenwetering 5-J
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch