

VARIANT 2

In de variant met gezinswoningen is uitgegaan van woningen van 2 lagen met kap. De woningen hebben allemaal een balkon aan de zonzijde en een achtertuin. Elf percelen hebben een garage en de overige vijf percelen hebben een berging in de tuin. Er is een brede achterstraat die uitkomt op een stenen pleintje en een groene driehoekige speelruimte tussen de huizenblokken.

Het effect op de parkeerbalans van de bebouwing aan het Eenhoornplantsoen (betzeld als bij variant 1)

hoogseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	-18	-19	-34	-13	-14	-28
laagseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	-19	-21	-34	-16	-14	-28

In dit plan is het bruto winkelopervlak aan het Eenhoornplantsoen verminderd tot voordeel van de passage van de Schoolstraat naar het Eenhoornplantsoen en voor de ontsluiting en de bergingen van de bovenliggende appartementen. Hierdoor vermindert de parkeerbehoefte voor winkels enigszins (absolute aantal is min 20 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie). De appartementen op de verdiepingen vergroten de parkeerbehoefte op deze locatie met 48 parkeerplaatsen (absolute aantal ten opzichte van de huidige situatie). Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

Het effect op de parkeerbalans van de Schoolstraat variant 2, eengezinswoningen

hoogseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	+19	+36	+6	+50	+3	+1
laagseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	+12	+19	+1	+27	+3	+1

Door het wijzigen van de winkelfunctie aan de Schoolstraat in een woonfunctie wordt de parkeerbalans gunstig beïnvloed vooral tijdens de winkelopeningstijden. Ook op de overige tijdstippen is er een klein positief effect op de parkeerbalans.

Het totale effect op de parkeerbalans van variant 2 Eenhoornplantsoen en Schoolstraat

hoogseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	+1	+17	-28	+37	-11	-27
laagseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	-7	-2	-33	+11	-11	-27

Het uiteindelijke resultaat, als zowel het plan Schoolstraat variant 2 als het plan Eenhoornplantsoen wordt beschouwd, is dat er een positief effect op de parkeerbalans is tijdens de drukke winkelopeningstijden, uitzondering is het laagseizoen. Gezien het algehele overschot aan parkeerplaatsen in het laagseizoen zal dit geen probleem zijn.

Er is een negatief effect tijdens de winkelsluitingstijden. Daar er voldoende parkeergelegenheid is nabij de woningen (t Pompje) is het uiteindelijke effect dat deze parkeerlocatie efficiënter zal worden gebruikt.

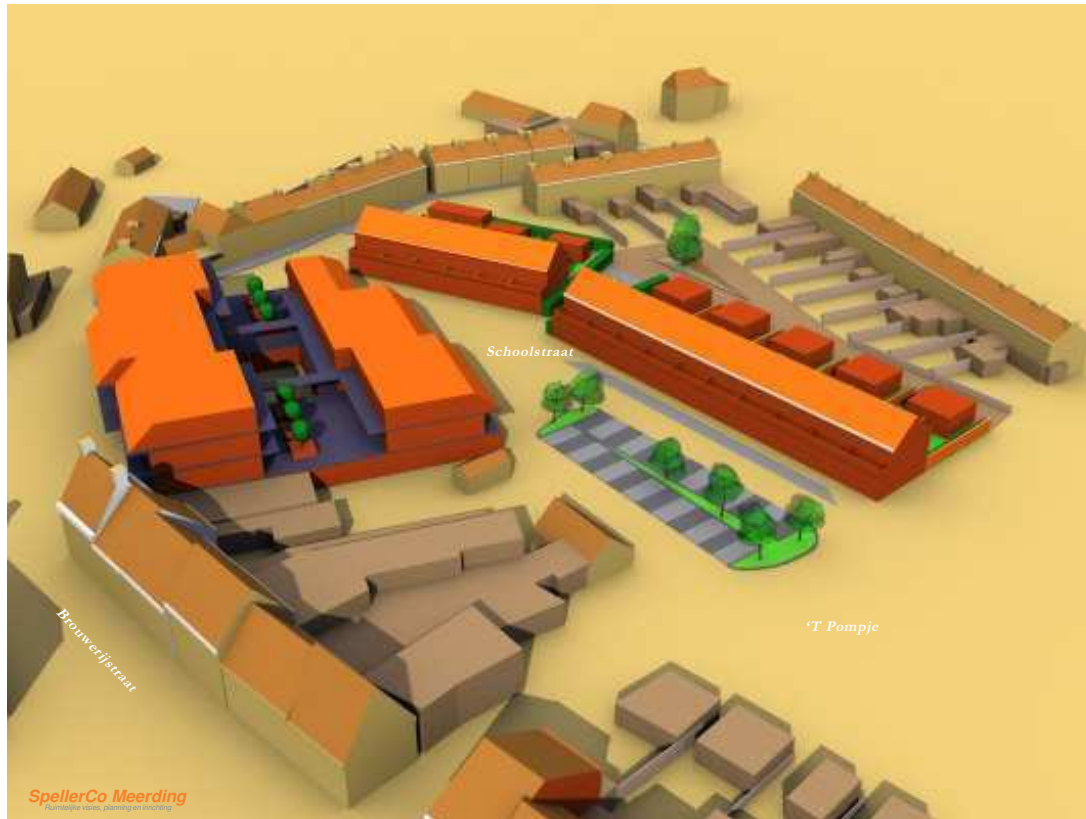
CONCLUSIE

Bij variant 2 is de parkeerbalans ongunstiger dan bij variant 1. Dit komt doordat bij de stadswoningen in variant 1 er ruimte is voor extra parkeerplaatsen in het semi-openbaar terrein.

Het advies is dan ook om voor het type stadswoning te kiezen gezien het grotere voordeel voor de parkeerbalans en gezien de mogelijkheid hiermee een bijzondere inpassing van woningen te realiseren in het centrumgebied van Oostburg die de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Als toch voor de variant gezinswoningen wordt gekozen zou in de achterstraat achter de tuinen langsparkeren kunnen worden gerealiseerd waarmee een positiever effect op de parkeerbalans wordt bewerkstelligd.





VARIANT 2

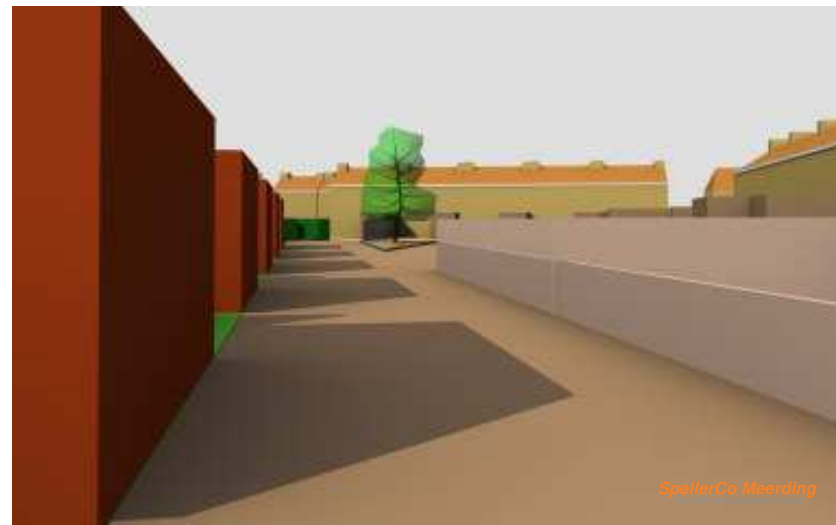


Schoolstraat

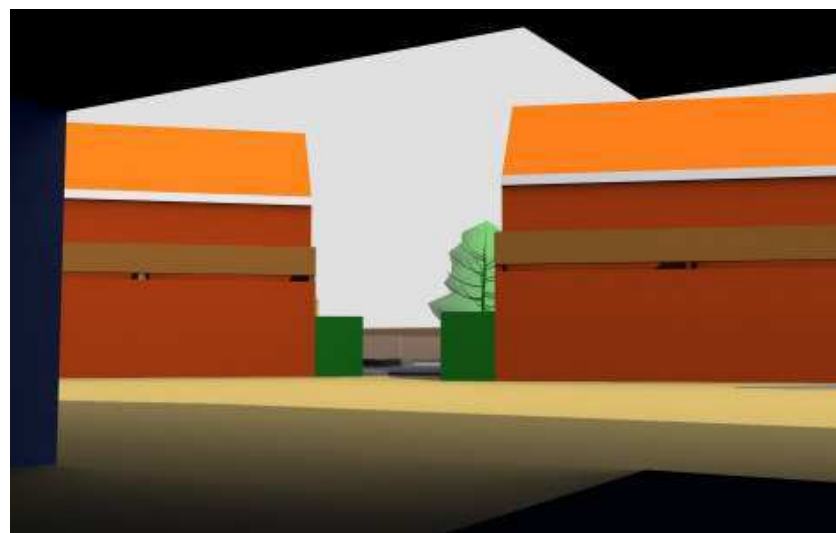




Schoolstraat



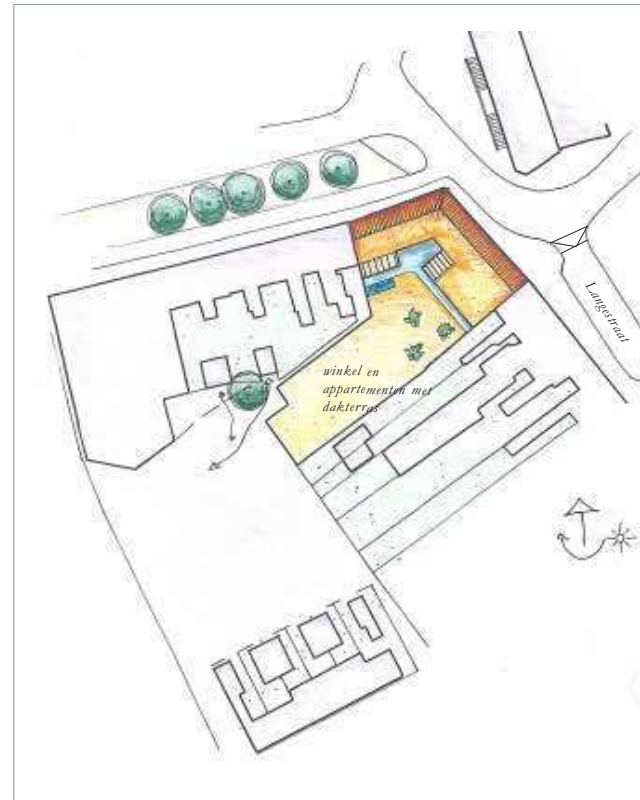
achterstraat met garages en stenen pleintje



zicht vanuit de winkelpassage op de woningen aan de Schoolstraat

VARIANT 2







4.1.2 Langestraat

Op de huidige locatie op de hoek van het Ledelplein en de Langestraat zijn een aantal winkelvoorzieningen met bovenwoningen. De bebouwing grenst met zijn achterzijde aan het parkeerterrein aan de Schouwburgstraat.

Bij herstructurering van deze locatie zijn een aantal uitgangspunten van belang. Het betreft hier een locatie op de rand van het winkelconcentratiegebied grenzend aan een drietal grotere parkeerlocaties (op het Schouwburgplein, bij Den Hoekzak en aan het Ledelplein) en grenzend aan de oudere woningen aan de Langestraat

UITGANGSPUNTEN

- *Bebouwing:*

Deze locatie tussen een aantal grotere parkeerlocaties is bij uitstek geschikt voor een winkelfunctie die een trekker vormt voor het centrumgebied. Deze trekker is dan bovendien de verbinding tussen de parkeerlocaties en het winkelconcentratiegebied. Een trekker zou kunnen zijn de Aldi inclusief slagerij Verduijn. Woningen boven de winkels zijn van belang voor de leefbaarheid in het centrum en voor de sociale controle. De nieuwbouw moet zich richten naar het Ledelplein en de Langestraat. Ook moet aan de zijde van het Schouwburgplein met een hogere toegang naar de winkelfunctie (circa 5,00 meter hoog) een "gezicht" worden gemaakt naar deze zijde.

In de toekomst is het denkbaar dat ook aan deze achterzijde ter plaatse van de achtertuinen van de woningen aan de Langestraat woonbebouwing komt die het Schouwburgplein verandert van een achterkantensituatie in een aantrekkelijkere pleinruimte met voorgevels aan het plein. Ook voor de bewoners van Het Lam, die uitkijken op dit plein, zal dit een verbetering zijn.

- *Parkeren:*

Op deze hoeklocatie is het niet mogelijk met behoud van de winkelfunctie het parkeren op eigen terrein vorm te geven. Het is daarom van belang dat bij de herinrichting van de parkeerlocatie Schouwburgplein en van de Schouwburgstraat het aantal parkeerplaatsen wordt gehandhaafd;

- *Toegang garages:*

De toegang naar de garages in de hoek bij de achterzijde van de nieuwbouw moet blijven gehandhaafd.

Met behulp van een massastudie in 3D is de hoogte en het volume van de nieuwe bebouwing afgestemd op de directe omgeving. Er is uitgegaan de winkelfunctie en bergingen en toegangen voor de bovenwoningen op de begane grond. De totale hoogte is drie lagen met kaplaag op de hoek als tegenwicht voor het Ledeltheater. Er is ook naar aansluiting gezocht met de aangrenzende bebouwing zowel in hoogte als in massa. De beide uiteinden van de nieuwbouw zijn lager namelijk twee lagen met kaplaag zodat de overgang gemaakt wordt naar de aanliggende lagere woningen aan de Langestraat en aan het Ledelplein. De appartementen hebben een dakterras aan de achterzijde, de zonzijde.

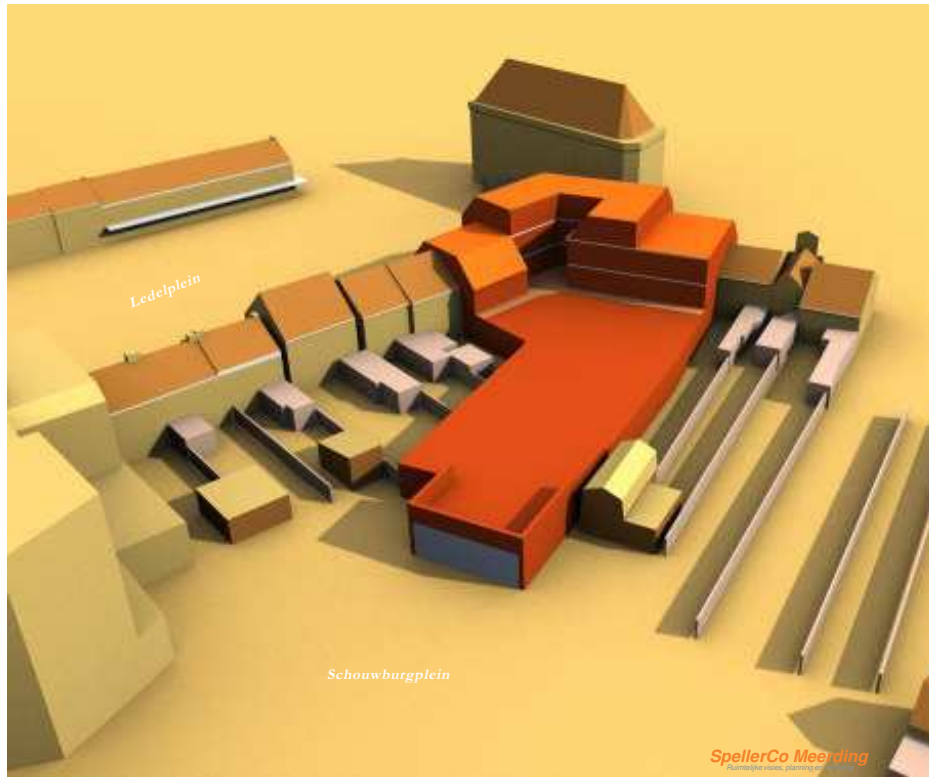
Het effect op de parkeerbalans van de nieuwbouw Langestraat 2-4-6-8

hoogseizoen		werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
		ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen		-5	-6	-11	-5	-7	-8
laagseizoen		werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
		ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen		-6	-6	-12	-6	-7	-8

In dit plan is het bruto winkeloppervlak enigszins verminderd tot voordeel van de ontsluiting en de bergingen van de bovenliggende appartementen. Hierdoor vermindert de parkeerbehoefte voor winkels enigszins (absolute aantal is min 2 parkeerplaatsen ten opzichte van de huidige situatie). De appartementen op de verdiepingen vergroten de parkeerbehoefte op deze locatie met 12 parkeerplaatsen (absolute aantal) ten opzichte van de bestaande situatie. Er zijn geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Alleen de extra bezetting van 6 parkeerplaatsen op alle middagen in het hoogseizoen vormt een probleem. Wellicht kan er elders compensatie worden gezocht voor deze parkeerplaatsen tot voordeel van de centrumfuncties. Het advies is dan ook om elders 6 parkeerplaatsen te compenseren.

	BVO winkel en/of horeca	appartementen	parkeerplaatsen op eigen terrein
Ledelplein/Langestraat	circa 900 m2	10	0





zicht vanaf de Gobijsstraat op de Langestraat



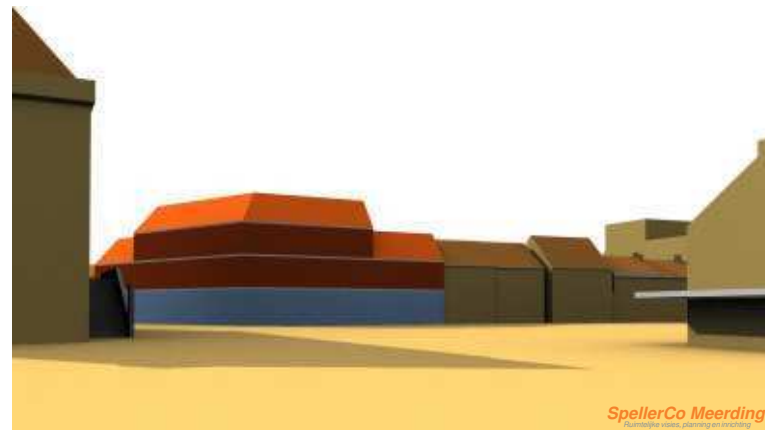
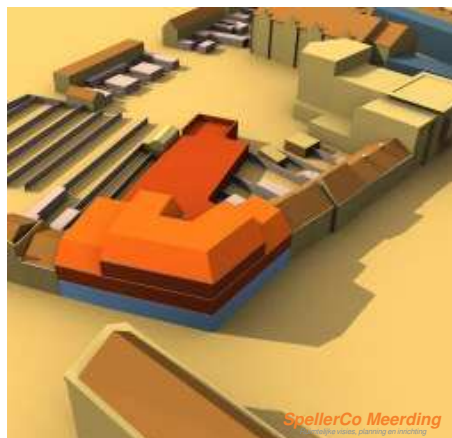
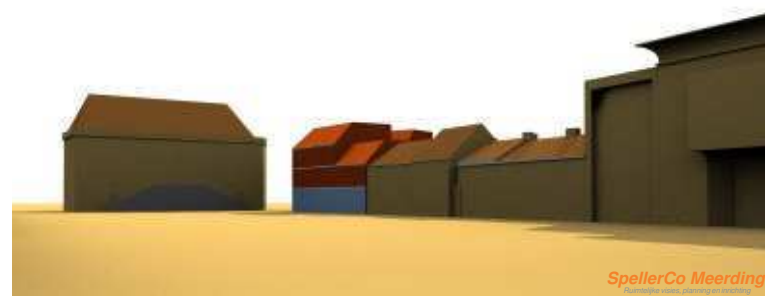
zicht vanaf de Langestraat op het Ledelplein



het zicht op de nieuwbouw vanaf het Schouburgplein

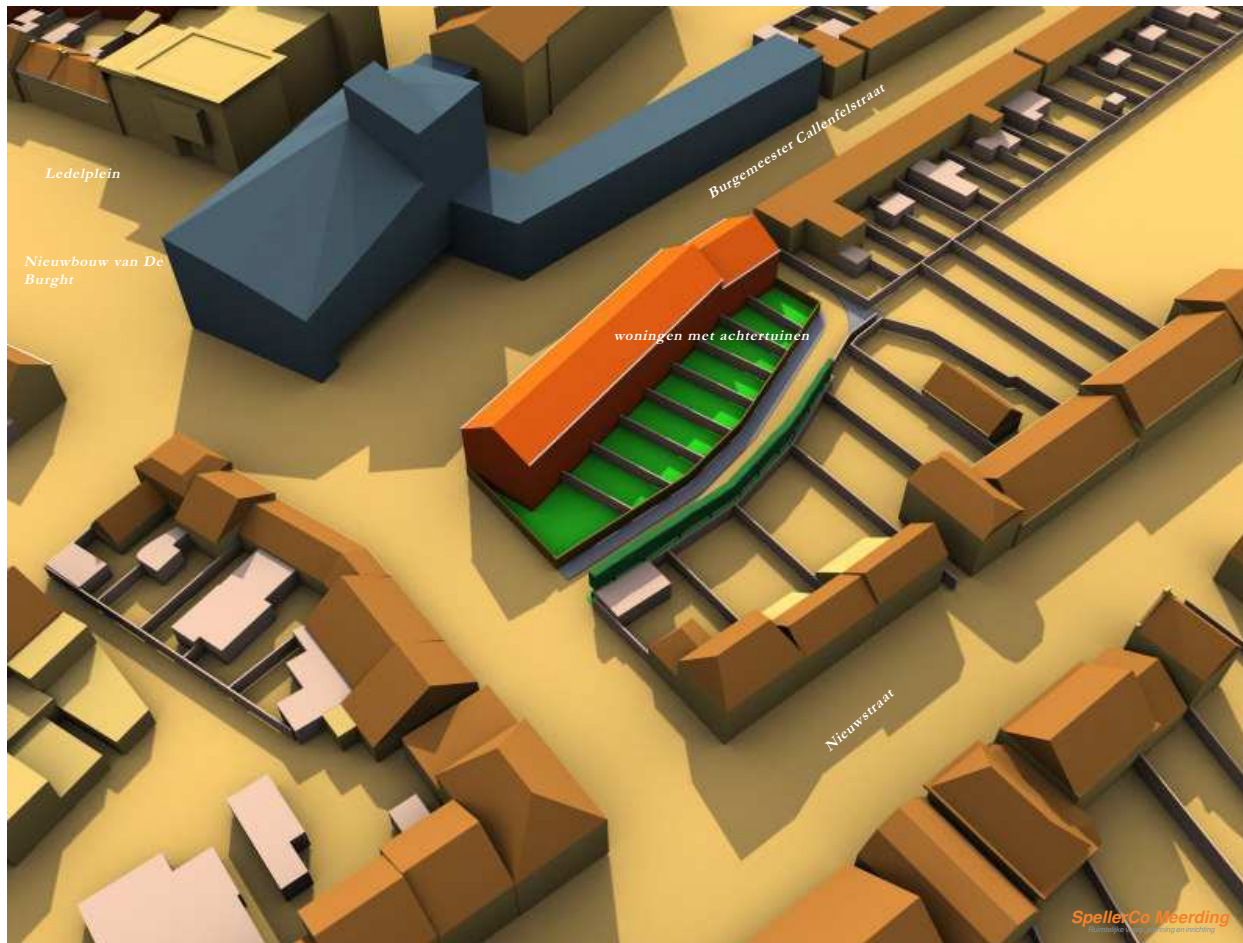


Zicht op de zuidwand van het Ledelplein



Hoek Ledelplein - Langestraat





SpellerCo Meerding

zicht vanaf het Ledelplein naar D'n Oprit



SpellerCo Meerding

zicht vanaf D'n Oprit naar De Burght



SpellerCo Meerding

zicht vanuit de Burgemeester Callenfelstraat



SpellerCo Meerding

zicht vanuit het Erasmusstraatje



INTEGRAAL RUIMTELIJK PLAN CENTRUM OOSTBURG



4.1.3 Burgemeester Callenfelsstraat

Op de huidige locatie op de hoek Oprit en Burgemeester Callenfelsstraat zijn een tweetal winkelvoorzieningen gesitueerd, de Aldi inclusief Slagerij Verduijn en Zus&Zo. Met name het parkeren voor de Aldi is een groot knelpunt in de afwikkeling van het verkeer op de hoofdtroute door het centrum. Door deze locatie aan te merken als herontwikkelingslocatie kan bij nieuwbouw en verplaatsing van de Aldi inclusief slagerij Verduijn het knelpunt worden verminderd dan wel weggenomen.

Bij herstructurering van deze locatie zijn een aantal uitgangspunten van belang. Het betreft hier een locatie op de rand van het winkelconcentratiegebied en de oudere woonbuurt van de Burgemeester Callenfelsstraat.

UITGANGSPUNTEN

- *De bebouwing:*
Bij vervanging van de bebouwing die gelegen is in het winkelconcentratiegebied kan de winkelfunctie gedeeltelijk terugkomen mits het géén “trekker” is die voor teveel verkeershinder zorgt. Wonen boven de winkel is van belang voor de leefbaarheid in het centrum en de sociale controle. De nieuwbouw dient aan te sluiten bij het woonbuurtkarakter van de Burgemeester Callenfelsstraat;
- *Parkeren:*
Het parkeren moet, indien dat mogelijk is, worden versterkt. Parkeren op eigen terrein voor de woonfunctie moet worden ingepast;
- *Herinrichting openbare ruimte:*
Het heeft de voorkeur de aansluiting Burgemeester Callenfelsstraat met een inritconstructie te laten aansluiten op de Oprit, dit om mede de doorstroming van het verkeer op de Oprit-Ledelplein te verbeteren.

Met behulp van een massastudie in 3D is de hoogte en het volume van de nieuwe bebouwing afgestemd op de directe omgeving. Er zijn voor deze locatie een tweetal varianten ontwikkeld.

	BVO winkel en/of horeca	appartementen	gezinswoningen	parkeerplaatsen op eigen terrein
Burg. Callenfelsstraat variant 1	-	-	9	9
Burg. Callenfelsstraat variant 2	circa 360 m2	8	6	6

VARIANT 1:

9 woningen met tuin

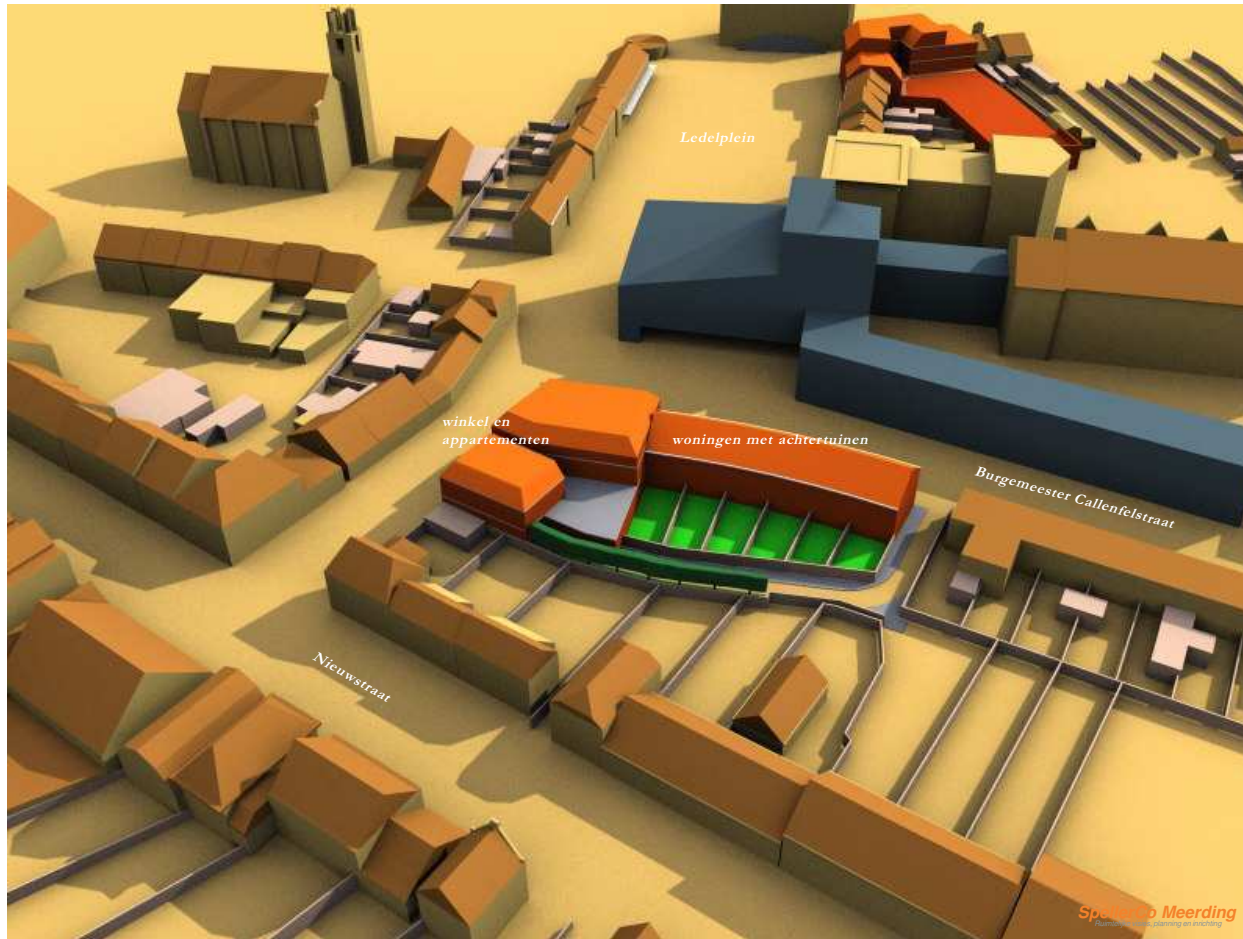
In de variant met gezinswoningen is uitgegaan van woningen in 2 lagen met kap gecombineerd met hogere woningen aan het Ledelplein van 2,5 laag met kap. De woningen hebben allemaal een tuin op de zonzijde. De woningen worden voor de auto aan de achterzijde ontsloten in één richting waar een 9-tal langspaarplaatsen zijn gesitueerd om het parkeren in het centrum te ontlasten.

Het effect op de parkeerbalans van variant A Burgemeester Callenfelsstraat

hoogseizoen	werk ochtend	werk middag	werk avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerplaatsen	+16	+31	+6	+44	+2	+1
laagseizoen	werk ochtend	werk middag	werk avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
parkeerplaatsen	+9	+17	+1	+23	+2	+1

In deze variant wordt de gehele winkelfunctie geëlimineerd waardoor er absoluut gezien 42 parkeerplaatsen minder nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie. Er worden 9 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie die een absoluut aantal van 12 parkeerplaatsen meer vraagt. Op eigen terrein voorziet dit inrichtingsplan in 9 langspaarvakken. De conclusie is dat in deze variant op alle tijdstippen maar vooral in de drukere openingstijden van de winkels meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan in de huidige situatie.





zicht vanaf het Ledelplein naar D'n Oprit



zicht vanaf het Erasmusstraatje naar de Burgemeester Callenfelstraat



zicht vanaf het Ledelplein in D'n Oprit



zicht vanuit de Burgemeester Callenfelstraat



4



zicht vanaf D'n Oprit naar de nieuwbouw van De Burght

VARIANT 2

6 gezinswoningen, 8 appartementen en circa 360 m² BVO winkelfunctie

In de variant met appartementen is uitgegaan van woningen van 2 lagen met kap gecombineerd met een winkelruimte op de hoek met appartementen met een totale hoogte van 2,5 laag met kap. De woningen hebben een tuin of dakterras op de zonzijde. Er is een smalle achterstraat met een zestal langspaarkeervakken voor de gezinswoningen.

Het effect op de parkeerbalans van variant B Burgemeester Callenfelsstraat

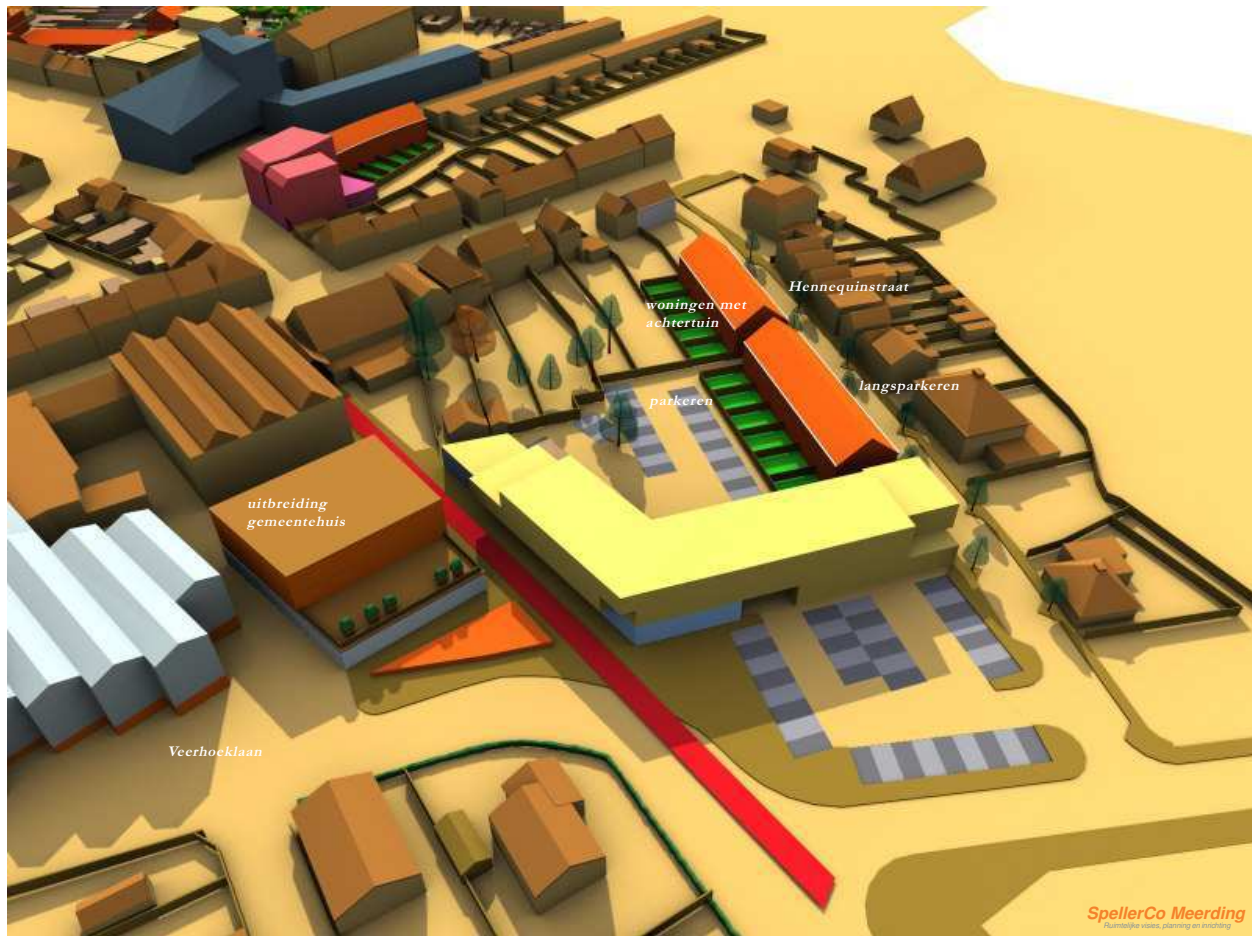
hoogseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	+6	+17	-6	+26	-5	-7
laagseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	+2	+6	-9	+11	-5	-7

In deze variant wordt het huidige BVO van de winkelfunctie verminderd waardoor er absoluut gezien 31 parkeerplaatsen minder nodig zijn. Er worden 14 wooneenheden toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie die een absoluut aantal van 18 parkeerplaatsen meer vraagt. Op eigen terrein voorziet dit inrichtingsplan in 6 langspaarkeervakken. De conclusie is dat in deze variant in de drukkere openingstijden van de winkels, met name op alle middagen, meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan in de huidige situatie. De grotere vraag naar parkeerplaatsen op werkavonden en op zondag is geen probleem omdat er dan voldoende parkeerplaatsen voorhanden zijn in de Burgemeester Callenfelsstraat en op het Ledelplein.

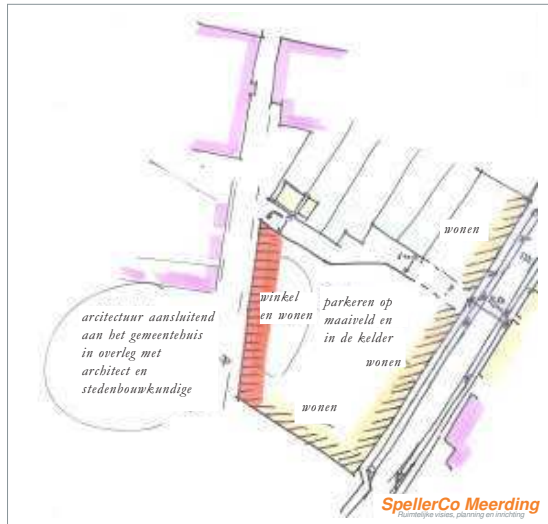
CONCLUSIE

De conclusie is dat variant A beter voldoet als alleen het parkeren in beeld wordt gebracht. Echter gezien de ruimtelijke invulling heeft variant B met de hogere hoekopbouw meer ruimtelijke kwaliteit. Dus de voorkeur gaat uit naar variant B.





INTEGRAAL RUIMTELIJK PLAN CENTRUM OOSTBURG



4.1.4 Hennequinstraat

Op de huidige locatie tussen de Hennequinstraat en de Veerhoeklaan is Handelonderneming "t Centrum" en de meubelzaak Creatief Wonen gevestigd. De eigenaar van 't Centrum is voornemens zijn onderneming aan de Hennequinstraat te beëindigen. Er wordt een nieuwbouwplan op deze locatie ontwikkeld dat momenteel nog wacht op dit centrumplan. Bij herstructurering van deze locatie zijn een aantal uitgangspunten van belang. Het betreft hier een locatie op de rand van het centrum in een woonstraat en grenzend aan de grotere parkeerlocaties. Bovendien moet er vanuit deze locatie aansluiting worden gezocht met de nieuwbouw van de Centrale Huisvesting van de gemeente Sluis.

UITGANGSPUNTEN

- **De bebouwing:**
Bij sloop en nieuwbouw is het van belang om de woonfunctie in de Hennequinstraat door te zetten opdat er weer een aantrekkelijke woonstraat kan worden ontwikkeld. De hoogte is maximaal 2 lagen met kap. Voor het deel van de locatie die grenst aan het parkeerterrein moet aansluiting worden gezocht bij het naastgelegen gebied tot aan de looplijn. De nieuwbouw aan de looplijn moet een winkelfunctie krijgen die de looproute begeleidt en die als het ware de link vormt tussen de parkeerterreinen en het centrumgebied. De winkel mag geen grote verkeersaantrekkende werking hebben en moet kleinschalig van karakter zijn. De hoogte van de bebouwing is hier maximaal 3 lagen die aansluit bij de hoogte van de nieuwbouw van de Centrale Huisvesting. Bovendien moeten de bouwlagen aflopen naar de achtertuinen van de bebouwing aan de Nieuwstraat om de privacy van de tuinen te handhaven. Op de hoek parkeerterrein / Hennequinstraat moet worden aangesloten in hoogte en massa op de nieuwe woonbebouwing aan de Hennequinstraat. De totale nieuwbouw zal naast de kleinschalige winkelfunctie aan de looproute alleen nog uit woningen bestaan;
- **Parkeren:**
Het parkeren moet op deze locatie worden versterkt. In de Hennequinstraat moeten langspaarvakken aan weerszijden worden aangelegd. Door dit bredere straatprofiel moet de nieuwbouw naar achteren wordt geplaatst ten opzichte van de huidige rooilijn. Het parkeren voor de appartementen moet onder het bouwblok worden ingepast. Deze parkeerlaag half ondergronds kan eventueel worden uitgebreid voor het parkeren voor de Centrale Huisvesting. Verder moet de buitenruimte op het maaiveld worden ingericht als parkeren voor de centrumvoorzieningen, dit deels ter compensatie van het wegvallen van de parkeerplaatsen ter plekke van deze nieuwbouw;

	BVO winkel en/of horeca	appartementen	woningen	parkeerplaatsen	parkeerplaatsen in parkeergarage
Parkeerterrein/looproute	circa 600 m2	ca. 16	-	41(-2)*	min. 20-max. 100
Hennequinstraat	-	-	max. 11	31	-

* 2PP minder op parkeerlocatie voor de bebouwing

- **Herinrichting openbare ruimte:**

De Hennequinstraat dient te worden heringericht als eenrichtings-verkeerstraat met aan weerszijden langsparkeren, haagblokken en bomen. De parkeerterreinen dienen op een aantrekkelijke wijze te worden ingericht. De looplijn dient een geheel eigen karakter te krijgen en dient als zodanig een herkenbare verbinding te vormen tussen de parkeerlocaties en het winkelconcentratiegebied.

Met behulp van een massastudie in 3D is de hoogte en het volume van de nieuwe bebouwing afgestemd op de directe omgeving.

Het effect op de parkeerbalans van de nieuwbouw aan de Hennequinstraat

hoogseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	26(6)	36(16)	5(-15)	47(27)	12(-8)	8(-12)
laagseizoen	werk	werk	werk	zaterdag	zaterdag	zondag
	ochtend	middag	avond	middag	avond	middag
parkeerplaatsen	21(1)	24(4)	1(-19)	29(9)	12(-8)	8(-12)

(..) het effect indien de 20 parkeerplaatsen onder het gebouw voor de appartementen niet worden gerealiseerd

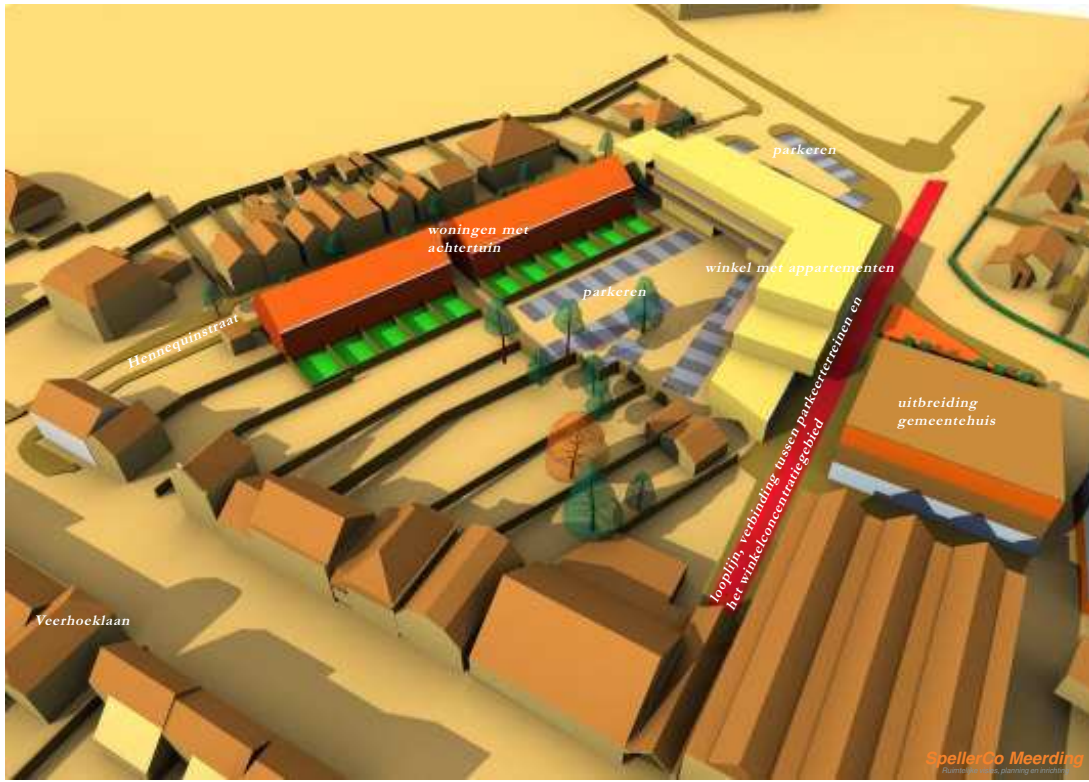
Op deze locatie wordt het BVO van de winkelfunctie met 1150 m2 teruggebracht waardoor er absoluut gezien 35 parkeerplaatsen minder nodig zijn ten opzichte van de huidige situatie. Er worden 27 woningen toegevoegd ten opzichte van de huidige situatie die een absoluut aantal van 35 parkeerplaatsen meer vraagt. Aan de Hennequinstraat worden 7 parkeervakken meer gerealiseerd ten opzichte van de huidige situatie. En op het binnenterrein wordt een parkeerlocatie aangelegd ter vervanging van de helft van de parkeerlocatie achter het gemeentehuis (de andere helft van de parkeerlocatie is in de toekomst onder de nieuw uitbreiding gesitueerd). Op deze parkeerlocatie is extra ruimte voor 6 auto's. Vervolgens moeten de 20 parkeerplaatsen voor de appartementen onder de begane grond worden gerealiseerd.

CONCLUSIE

De conclusie is dat in deze opzet doorgaans maar vooral op middagen meer parkeerplaatsen beschikbaar zijn dan in de huidige situatie.

Indien haalbaar is dit een optimale locatie voor het oplossen van de parkeer-behoefte voor de Centrale Huisvesting. Door de uitbreiding van de parkeergarage half onder de begane grond vloer kan worden voorzien in maximaal circa 80 extra parkeerplaatsen. Dit dient twee doelen: een parkeergarage gekoppeld aan de Centrale Huisvesting zal zeker gebruikt worden en de parkeerlocaties voor het centrum kunnen hiermee worden ontlast.





Hennequinstraat met aan beide zijden parkeren



Het parkeerterrein aan de achterzijde van de nieuwbouw

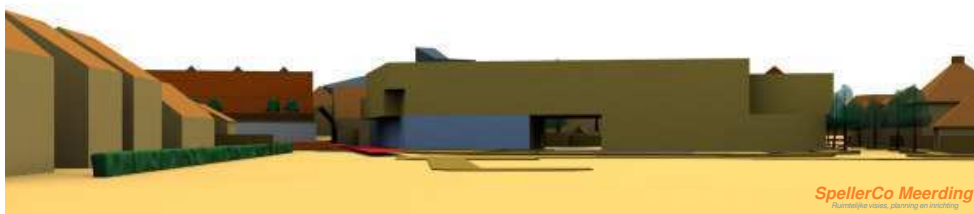


zicht vanaf de Veerboeklaan bij het gemeentebuis



zicht vanaf de doorgang bij de banken

zicht vanaf de Veerboeklaan



zicht vanaf de Torenweidelaan

